

### ส่วนที่ 3

#### ฐานะการเงินและผลการดำเนินงาน

#### 13. ข้อมูลทางการเงินที่สำคัญ

##### 13.1. สรุปรายงานการสอบบัญชีของบริษัทฯ

ฐานะทางการเงิน ผลการดำเนินงาน และงบกระแสเงินสดที่นำเสนอใช้ข้อมูลจากงบการเงินสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560, 2561 และ 2562 ที่ผ่านการตรวจสอบจากผู้สอบบัญชีแล้ว ทั้งนี้ ที่ผ่านมารายงานของผู้สอบบัญชีได้แสดงความเห็นอย่างไม่มีเงื่อนไขต่องบการเงินของบริษัท

##### 13.2. ตารางสรุปงบการเงินฉบับตรวจสอบ

###### 13.2.1. งบแสดงฐานะการเงินรวม

ตารางต่อไปนี้แสดงงบแสดงฐานะการเงินรวมสำหรับรอบระยะเวลาที่กำหนด

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)			อัตราร้อยละต่อยอดรวม		
	2560 (ปรับปรุงใหม่)	2561 (ปรับปรุงใหม่)	2562	2560	2561	2562
<b>สินทรัพย์</b>						
<b>สินทรัพย์หมุนเวียน</b>						
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด	1,114.70	1,215.49	14,362.44	0.84	1.31	13.16
ลูกหนี้การค้า	595.05	652.58	675.96	0.45	0.70	0.62
ลูกหนี้อื่น	342.30	846.62	304.07	0.26	0.91	0.28
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	41,838.40	40.58	-	31.45	0.05	-
สินค้าคงเหลือ	48.52	48.96	42.72	0.04	0.05	0.04
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	66.99	244.68	81.06	0.04	0.26	0.07
<b>รวมสินทรัพย์หมุนเวียน</b>	<b>44,005.96</b>	<b>3,048.91</b>	<b>15,466.25</b>	<b>33.08</b>	<b>3.28</b>	<b>14.17</b>
<b>สินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>						
เงินลงทุนในบริษัทร่วม	5.88	-	-	0.00	-	-
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	44.56	63.04	77.00	0.03	0.07	0.07
อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	54,867.30	49,758.28	49,894.62	41.24	53.47	45.71
ที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	32,407.80	38,327.40	41,626.98	24.36	41.18	38.14
สิทธิการเช่า	1,213.55	1,176.04	1,138.52	0.91	1.26	1.04
สินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	77.02	73.61	134.49	0.06	0.08	0.12
สินทรัพย์ภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	243.26	292.87	285.62	0.18	0.31	0.26
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	177.78	327.01	534.38	0.14	0.35	0.49

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)			อัตราร้อยละต่อยอดรวม		
	2560	2561	2562	2560	2561	2562
	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)				
<b>รวมสินทรัพย์ไม่หมุนเวียน</b>	<b>89,037.15</b>	<b>90,018.25</b>	<b>93,691.61</b>	<b>66.92</b>	<b>96.72</b>	<b>85.83</b>
<b>รวมสินทรัพย์</b>	<b>133,043.11</b>	<b>93,067.16</b>	<b>109,157.86</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
<b>หนี้สินหมุนเวียน</b>						
เจ้าหนี้การค้า	376.22	420.65	267.26	0.28	0.45	0.24
เจ้าหนี้อื่น	2,236.92	1,669.14	1,745.98	1.68	1.79	1.60
ส่วนของเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงินที่จะถึงกำหนดชำระภายในหนึ่งปี	2,326.20	20,330.69	-	1.75	21.85	-
เงินกู้ยืมระยะสั้น	46,354.46	19.78	-	34.84	0.02	-
ภาษีเงินได้ค้างจ่าย	12.34	10.46	1.56	0.01	0.01	0.00
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	305.32	265.35	149.00	0.23	0.29	0.14
<b>รวมหนี้สินหมุนเวียน</b>	<b>51,611.46</b>	<b>22,716.07</b>	<b>2,163.80</b>	<b>38.79</b>	<b>24.41</b>	<b>1.98</b>
<b>หนี้สินไม่หมุนเวียน</b>						
เงินกู้ยืมระยะยาว	71,493.20	42,794.05	28,000.00	53.74	45.98	25.65
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนสำหรับผลประโยชน์พนักงาน	114.94	215.81	279.13	0.08	0.23	0.26
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	1,021.79	906.83	940.42	0.77	0.98	0.86
หนี้สินภาษีเงินได้รอการตัดบัญชี	15.97	1,378.99	1,967.57	0.01	1.48	1.80
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	37.43	56.86	145.28	0.03	0.06	0.13
<b>รวมหนี้สินไม่หมุนเวียน</b>	<b>72,683.33</b>	<b>45,352.54</b>	<b>31,332.40</b>	<b>54.63</b>	<b>48.73</b>	<b>28.70</b>
<b>รวมหนี้สิน</b>	<b>124,294.79</b>	<b>68,068.61</b>	<b>33,496.20</b>	<b>93.42</b>	<b>73.14</b>	<b>30.69</b>
<b>ส่วนของผู้ถือหุ้น</b>						
ทุนเรือนหุ้น						
ทุนจดทะเบียน	9,000.00	24,000.00	32,000.00	6.77	25.79	29.31
ทุนที่ออกและชำระแล้ว	9,000.00	24,000.00	32,000.00	6.77	25.79	29.31
ทุนเรือนหุ้นที่ออกและชำระแล้วก่อนการจัดโครงสร้างธุรกิจ	1,240.40	10.10	-	0.93	0.01	-
ส่วนเกินมูลค่าหุ้น	-	-	39,326.51	-	-	36.03
ผลต่างจากการรวมธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(1,917.72)	(4,587.97)	(4,615.59)	(1.44)	(4.93)	(4.23)
กำไร (ขาดทุน) สะสม						
จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมาย	-	4.69	100.36	-	0.01	0.09
จัดสรรเป็นทุนสำรองตามกฎหมายก่อนการจัดโครงสร้างธุรกิจ	-	1.00	-	-	0.00	-
ยังไม่ได้จัดสรร	83.98	555.78	1,513.05	0.06	0.60	1.39

	ณ วันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)			อัตราร้อยละต่อยอดรวม		
	2560	2561	2562	2560	2561	2562
	<i>(ปรับปรุงใหม่)</i>	<i>(ปรับปรุงใหม่)</i>				
ยังไม่ได้จัดสรรก่อนการจัดโครงสร้างธุรกิจ	(534.71)	(15.97)	-	(0.40)	(0.02)	-
ส่วนเกินทุนจากการตีราคาที่ดิน	-	5,030.92	7,337.33	-	5.40	6.72
<b>รวมส่วนของบริษัทใหญ่</b>	<b>7,871.95</b>	<b>24,998.55</b>	<b>75,661.66</b>	<b>5.92</b>	<b>26.86</b>	<b>69.31</b>
ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	876.37	-	-	0.66	-	-
<b>รวมส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>8,748.32</b>	<b>24,998.55</b>	<b>75,661.66</b>	<b>6.58</b>	<b>26.86</b>	<b>69.31</b>
<b>รวมหนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น</b>	<b>133,043.11</b>	<b>93,067.16</b>	<b>109,157.86</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>

### 13.2.2. งบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวม

ตารางต่อไปนี้แสดงงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จรวมสำหรับรอบระยะเวลาที่กำหนด

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)			อัตราร้อยละต่อยอดรวม		
	2560	2561	2562	2560	2561	2562
	<i>(ปรับปรุงใหม่)</i>	<i>(ปรับปรุงใหม่)</i>				
<b>รายได้</b>						
รายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง	6,041.24	6,682.57	6,661.40	53.90	53.66	57.81
รายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรม	4,415.18	4,357.34	4,207.82	39.40	34.99	36.52
รายได้ค่าบริการงาน	20.42	570.85	544.11	0.18	4.59	4.72
ดอกเบี้ยรับ	474.20	766.19	46.87	4.23	6.15	0.41
รายได้อื่น	256.51	75.69	61.80	2.29	0.61	0.54
<b>รวมรายได้</b>	<b>11,207.55</b>	<b>12,452.64</b>	<b>11,522.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>	<b>100.00</b>
<b>ค่าใช้จ่าย</b>						
ต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง	3,142.66	3,321.12	3,276.95	28.04	26.67	28.44
ต้นทุนการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรม	2,386.16	2,302.96	1,948.51	21.29	18.49	16.91
ต้นทุนค่าบริการงาน	16.72	353.48	361.36	0.15	2.84	3.14
ต้นทุนในการจัดจำหน่าย	578.10	616.95	572.33	5.16	4.96	4.97
ค่าใช้จ่ายในการบริหาร	1,778.18	2,157.94	2,193.20	15.87	17.33	19.03
ต้นทุนทางการเงิน	1,976.12	3,041.24	1,846.48	17.63	24.42	16.03
<b>รวมค่าใช้จ่าย</b>	<b>9,877.94</b>	<b>11,793.69</b>	<b>10,198.84</b>	<b>88.14</b>	<b>94.71</b>	<b>88.52</b>

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)			อัตราร้อยละต่อยอดรวม		
	2560	2561	2562	2560	2561	2562
	<i>(ปรับปรุงใหม่)</i>	<i>(ปรับปรุงใหม่)</i>				
ส่วนแบ่งกำไร (ขาดทุน) จากเงินลงทุนในบริษัท						
รวม	2.17	(2.13)	-	0.02	(0.02)	0.00
<b>กำไรก่อนภาษีเงินได้</b>	<b>1,331.78</b>	<b>656.82</b>	<b>1,323.16</b>	<b>11.88</b>	<b>5.27</b>	<b>11.48</b>
รายได้ (ค่าใช้จ่าย) ภาษีเงินได้	40.29	(159.76)	(283.14)	0.36	(1.28)	(2.46)
<b>กำไรสำหรับปี/งวด</b>	<b>1,372.07</b>	<b>497.06</b>	<b>1,040.02</b>	<b>12.24</b>	<b>3.99</b>	<b>9.03</b>
<b>กำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จอื่น</b>						
<i>รายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</i>						
ผลกำไรจากการตีมูลค่าที่ดิน	-	6,288.65	2,883.02	-	50.50	25.02
ผลขาดทุนจากการวัดมูลค่าใหม่ของ	(10.63)	-	(1.61)	(0.09)	-	(0.02)
ผลประโยชน์พนักงานที่กำหนดไว้						
ภาษีเงินได้ของรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง	2.12	(1,257.73)	(576.28)	0.02	(10.10)	(5.00)
<b>รวมรายการที่จะไม่ถูกจัดประเภทใหม่ไว้ในกำไรหรือขาดทุนในภายหลัง</b>	<b>(8.51)</b>	<b>5,030.92</b>	<b>2,305.13</b>	<b>(0.07)</b>	<b>40.40</b>	<b>20.00</b>
<b>กำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จอื่นสำหรับปี - สุทธิจากภาษีเงินได้</b>	<b>(8.51)</b>	<b>5,030.92</b>	<b>2,305.13</b>	<b>(0.07)</b>	<b>40.40</b>	<b>20.00</b>
<b>กำไร เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>1,363.56</b>	<b>5,527.98</b>	<b>3,345.15</b>	<b>12.17</b>	<b>44.39</b>	<b>29.03</b>
<b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน)</b>				-	-	-
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	55.39	468.51	1,054.23	0.49	3.77	9.15
ส่วนที่เป็นของบริษัทอื่นในกลุ่มก่อนการจัดโครงสร้างธุรกิจ	694.09	(14.36)	(14.21)	6.19	(0.12)	(0.12)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	622.59	42.91	-	5.56	0.34	-
<b>กำไรสำหรับปี</b>	<b>1,372.07</b>	<b>497.06</b>	<b>1,040.02</b>	<b>12.24</b>	<b>3.99</b>	<b>9.03</b>
<b>การแบ่งปันกำไร (ขาดทุน) เบ็ดเสร็จรวม</b>				-	-	-
ส่วนที่เป็นของบริษัทใหญ่	48.71	5,499.43	3,359.36	0.44	44.16	29.15
ส่วนที่เป็นของบริษัทอื่นในกลุ่มก่อนการจัดโครงสร้างธุรกิจ	693.54	(14.36)	(14.21)	6.19	(0.12)	(0.12)
ส่วนที่เป็นของส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	621.31	42.91	-	5.54	0.35	-
<b>กำไร เบ็ดเสร็จรวมสำหรับปี</b>	<b>1,363.56</b>	<b>5,527.98</b>	<b>3,345.15</b>	<b>12.17</b>	<b>44.39</b>	<b>29.03</b>
<b>กำไร ต่อหุ้นขั้นพื้นฐาน (บาท)</b>	<b>0.009</b>	<b>0.031</b>	<b>0.041</b>			

**13.2.3. งบกระแสเงินสดรวม**

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)		
	2560	2561	2562
	<i>(ปรับปรุงใหม่)</i>	<i>(ปรับปรุงใหม่)</i>	
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมดำเนินงาน</b>			
กำไรสำหรับปี	1,372.07	497.06	1,040.02
ปรับรายการที่กระทบกำไรเป็นเงินสดรับ (จ่าย)			
ค่าใช้จ่าย (รายได้) ภาษีเงินได้	(40.29)	159.76	283.14
ต้นทุนทางการเงิน	1,976.12	3,041.23	1,846.48
ค่าเสื่อมราคา	1,800.83	1,827.18	1,736.36
ค่าตัดจำหน่ายสิทธิการเช่า	36.35	37.52	37.52
ค่าตัดจำหน่ายสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	9.74	10.55	15.42
ส่วนแบ่งขาดทุน จากเงินลงทุนในบริษัทร่วม	(2.17)	(2.13)	-
(กลับรายการ) หนี้สูญและหนี้สงสัยจะสูญ	(12.15)	38.91	46.81
ประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนผลประโยชน์พนักงาน	31.12	41.80	95.79
(กำไร) จากการจำหน่ายอุปกรณ์หรือขาดทุนจากการจำหน่ายหรือเวนคืน			
อสังหาริมทรัพย์	(0.08)	5.98	4.97
ดอกเบี้ยรับ	(474.21)	(766.19)	(46.87)
	<b>4,697.33</b>	<b>4,891.67</b>	<b>5,059.64</b>
<b>การเปลี่ยนแปลงในสินทรัพย์และหนี้สินดำเนินงาน</b>			
ลูกหนี้การค้า	(33.86)	(154.42)	(67.34)
ลูกหนี้อื่น	(31.13)	(604.55)	640.30
สินค้าคงเหลือ	(2.65)	(0.44)	6.25
สินทรัพย์หมุนเวียนอื่น	(21.02)	(238.55)	190.50
เงินจ่ายล่วงหน้าค่าก่อสร้าง	(2.88)	(18.48)	(13.95)
สินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น	(43.67)	31.36	(63.27)
เจ้าหนี้การค้า	122.41	56.83	(153.39)
เจ้าหนี้อื่น	251.70	173.05	68.90
หนี้สินหมุนเวียนอื่น	284.45	(38.88)	(116.35)
เงินมัดจำรับจากผู้เช่า	40.75	25.28	33.58
หนี้สินไม่หมุนเวียนอื่น	(98.23)	19.43	88.41
รับโอนประมาณการหนี้ไม่หมุนเวียนสินผลประโยชน์พนักงาน	1.41	74.28	-
จ่ายประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนผลประโยชน์พนักงาน	(11.03)	(15.49)	(34.07)
	<b>5,153.58</b>	<b>4,201.09</b>	<b>5,639.21</b>
ภาษีเงินได้จ่ายออก	(124.01)	(226.61)	(277.25)
	<b>5,029.57</b>	<b>3,974.48</b>	<b>5,361.96</b>
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจากการดำเนินงาน</b>			
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมลงทุน</b>			

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)		
	2560	2561	2562
	<i>(ปรับ/ปรุงใหม่)</i>	<i>(ปรับ/ปรุงใหม่)</i>	
เงินสดรับ (จ่าย) จากการขายบริษัทย่อยสุทธิจากเงินสดที่จ่ายไป	202.80	(4.75)	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อบริษัทย่อยสุทธิจากเงินสดที่ได้มา	(536.10)	(3,242.88)	(6.36)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	-	(827.40)	-
เงินสดจ่ายจากการชำระคืนหุ้นให้แก่ผู้ถือหุ้น ก่อนการปรับโครงสร้างธุรกิจ		(159.75)	-
เงินสดรับจากการขายส่วนได้เสียในบริษัทร่วม	(2.04)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อส่วนได้เสียในบริษัทร่วม	-	34.33	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อธุรกิจจากกองทุน	(80,550.11)	-	-
เงินสดรับจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อย	-	182.30	-
การสูญเสียการควบคุมในเงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ของกองทุนรวมจากการซื้อธุรกิจภายใต้การควบคุมเดียวกัน	(1,990.22)	-	-
เงินสดรับจากการขายอาคารและอุปกรณ์	1.21	138.11	0.08
เงินสดรับจากการขายอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	616.33	21.88
เงินสดรับจากการเวนคืนอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	-	-	13.78
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อที่ดิน อาคารและอุปกรณ์	(733.28)	(857.16)	(1,270.37)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	(3,142.23)	(2,820.06)	(1,132.06)
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสิทธิการเช่า	(70.33)	-	-
เงินสดจ่ายเพื่อซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	(40.45)	(7.05)	(75.87)
เงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(49,807.56)	(10,477.01)	-
เงินสดรับชำระคืนจากเงินให้กู้ยืมระยะสั้นแก่กิจการที่เกี่ยวข้องกัน	8,857.66	55,361.97	40.58
ดอกเบี้ยรับ	395.95	845.84	50.70
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน</b>	<b>(127,414.70)</b>	<b>38,782.82</b>	<b>(2,357.64)</b>
<b>กระแสเงินสดจากกิจกรรมจัดหาเงิน</b>			
เงินสดรับจากการออกหุ้นทุน - สุทธิ	8,995.58	15,000.00	47,158.14
เงินสดรับจากการออกหุ้นทุนในบริษัทย่อยจาก ส่วนได้เสียที่ไม่มีอำนาจควบคุม	750.00	9.90	-
เงินสดรับจากการออกหุ้นทุนส่วนของบริษัทอื่นในกลุ่ม	13.00	-	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	72,524.60	173,782.06	4.20
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(29,389.51)	(244,460.96)	(23.98)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	26,746.89	-	3,555.00
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะสั้นจากสถาบันการเงิน	(26,746.89)	-	(3,555.00)
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	82,275.30	1,805.24	-
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากกิจการที่เกี่ยวข้องกัน	(52,031.06)	(11,497.84)	-
เงินสดรับจากเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	55,400.00	28,300.00	46,000.00
เงินสดจ่ายเพื่อชำระเงินกู้ยืมระยะยาวจากสถาบันการเงิน	(15,482.00)	(2,248.00)	(81,152.76)

**บริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป จำกัด (มหาชน)**

	สำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม (ล้านบาท)		
	2560	2561	2562
	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)	
เงินปันผลจ่าย		-	-
ดอกเบี้ยจ่าย	(1,713.18)	(3,347.73)	(1,842.98)
<b>กระแสเงินสดสุทธิได้จาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมจัดหาเงิน</b>	<b>121,342.73</b>	<b>(42,657.33)</b>	<b>10,142.62</b>
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสดเพิ่มขึ้น (ลดลง) สุทธิ</b>	<b>(1,042.40)</b>	<b>99.97</b>	<b>13,146.94</b>
เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 1 มกราคม	2,157.15	1,115.52	1,215.49
ผลกระทบจากการขายเงินลงทุนในบริษัทย่อยทางอ้อม	(0.05)	-	-
<b>เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด ณ วันที่ 31 ธันวาคม</b>	<b>1,114.70</b>	<b>1,215.49</b>	<b>14,362.43</b>
<b>รายการที่ไม่ใช่เงินสด</b>			
เจ้าหนี้ค่าซื้ออสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน	340.65	140.16	91.65
เจ้าหนี้ค่าซื้ออาคารและอุปกรณ์	277.25	182.13	263.85
เจ้าหนี้ค่าซื้อสินทรัพย์ไม่มีตัวตนอื่น	0.13	-	4.45
รับโอนประมาณการหนี้สินไม่หมุนเวียนผลประโยชน์พนักงาน	1.41	74.28	-

**13.3. อัตราส่วนทางการเงินที่สำคัญ (Selected Financial Ratios)**

ตารางต่อไปนี้แสดงอัตราส่วนทางการเงินของบริษัทฯ ที่ต้องเปิดเผยตามประกาศของสำนักงาน ก.ล.ต.

	ณ วันที่ และสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม		
	2560 <sup>(1)</sup>	2561	2562
	(ปรับปรุงใหม่)	(ปรับปรุงใหม่)	
<b>อัตราส่วนสภาพคล่อง</b>			
อัตราส่วนสภาพคล่อง <sup>(2)</sup>	0.85	0.13	7.15
อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว <sup>(3)</sup>	0.03	0.08	6.95
อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด <sup>(4)</sup>	0.18	0.11	0.43
อัตราส่วนหมุนเวียนลูกหนี้การค้า <sup>(5)</sup>	16.57	16.42	14.56
ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย <sup>(6)</sup>	21.73	21.92	24.73
อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ <sup>(7)</sup>	117.15	115.39	113.99
ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย <sup>(8)</sup>	3.07	3.12	3.16
อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้การค้า <sup>(9)</sup>	15.14	14.12	15.19
ระยะเวลาจ่ายชำระหนี้เฉลี่ย <sup>(10)</sup>	23.78	25.50	23.70
วงจรเงินสด (Cash Cycle) <sup>(11)</sup>	1.02	(0.47)	4.19
<b>อัตราส่วนแสดงความสามารถในการทำกำไร</b>			

**ณ วันที่ และสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม**

	2560 <sup>(1)</sup>	2561	2562
อัตรากำไรขั้นต้น <sup>(12)</sup>	47.13	49.06	51.92
อัตรากำไรจากการดำเนินงาน <sup>(13)</sup>	24.58	24.62	26.82
อัตรากำไรอื่น <sup>(14)</sup>	6.52	6.76	0.94
อัตราเงินสดต่อการทำกำไร <sup>(15)</sup>	195.32	139.05	175.39
อัตรากำไรสุทธิ <sup>(16)</sup>	12.24	3.99	9.03
อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น (ร้อยละ) <sup>(17)</sup>	3.18	2.95	2.07
<b>อัตราส่วนแสดงประสิทธิภาพในการดำเนินงาน</b>			
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม <sup>(18)</sup>	1.24	0.44	1.03
อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร <sup>(19)</sup>	3.79	2.65	3.09
อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม <sup>(20)</sup>	10.14	11.01	11.40
<b>อัตราส่วนวิเคราะห์นโยบายทางการเงิน</b>			
อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>(21)</sup>	14.21	2.72	0.44
อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น <sup>(22)</sup>	13.74	2.53	0.37
อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย <sup>(23)</sup>	4.01	2.25	4.06
อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน <sup>(24)</sup>	0.36	0.26	0.14
อัตราการจ่ายเงินปันผล <sup>(25)</sup>	-	-	-

หมายเหตุ: (1) ข้อมูลงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2560 เป็นยอดปรับปรุงใหม่ อ้างอิงตามงบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2562 ส่วนงบกำไรขาดทุนเบ็ดเสร็จสำหรับปีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2560 และข้อมูลงบแสดงฐานะการเงิน ณ วันที่ 31 ธันวาคม 2559 ซึ่งเป็นยอดต้นงวดของอัตราส่วนทางการเงินต่าง ๆ อ้างอิงตามงบการเงินรวม (ฉบับตรวจสอบ) สำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2561

- (2) อัตราส่วนสภาพคล่อง คำนวณโดยใช้สินทรัพย์หมุนเวียนสำหรับงวดที่ระบุหารด้วยหนี้สินหมุนเวียนสำหรับงวดนั้น ๆ
- (3) อัตราส่วนสภาพคล่องหมุนเร็ว คำนวณโดยใช้ผลรวมของ (1) เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินสด (2) เงินลงทุนชั่วคราว (3) ลูกหนี้การค้าสำหรับงวดที่ระบุ หารด้วยหนี้สินหมุนเวียนสำหรับงวดนั้น ๆ
- (4) อัตราส่วนสภาพคล่องกระแสเงินสด คำนวณโดยใช้กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงานหารด้วยหนี้สินหมุนเวียนเฉลี่ย (อ้างอิงจากมูลค่าหนี้สินหมุนเวียน ณ วันต้นงวด และวันสิ้นสุดของระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง)
- (5) ยกเว้นสำหรับปีบัญชีสิ้นสุดวันที่ 31 ธันวาคม 2559 อัตราส่วนหนี้สินลูกหนี้การค้า คำนวณโดยใช้ผลรวมของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง รายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรมสำหรับงวดที่ระบุ หารด้วยลูกหนี้การค้าก่อนหักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญเฉลี่ย (อ้างอิงจากมูลค่าลูกหนี้การค้าก่อนหักค่าเผื่อนี้สงสัยจะสูญ ณ วันต้นงวด และวันสิ้นสุดของระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง)
- (6) ระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ย คำนวณโดยใช้ 360 หารด้วยอัตราส่วนหนี้สินลูกหนี้การค้าสำหรับงวดที่ระบุ

- (7) อัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือ คำนวณโดยใช้ผลรวมของต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้องและต้นทุนการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรมสำหรับงวดที่ระบุหารด้วยสินค้าคงเหลือเฉลี่ย (อ้างอิงจากมูลค่าสินค้าคงเหลือ ณ วันต้นงวด และวันสิ้นสุดของระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง)
- (8) ระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย คำนวณโดยใช้ 360 หารด้วยอัตราส่วนหมุนเวียนสินค้าคงเหลือสำหรับงวดที่ระบุ
- (9) อัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้ คำนวณโดยใช้ผลรวมของต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้องและต้นทุนการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรมสำหรับงวดที่ระบุหารด้วยเจ้าหนี้การค้าเฉลี่ย (อ้างอิงจากมูลค่าเจ้าหนี้การค้า ณ วันต้นงวด และวันสิ้นสุดของระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง)
- (10) ระยะเวลาจ่ายชำระหนี้เฉลี่ย คำนวณโดยใช้ 360 หารด้วยอัตราส่วนหมุนเวียนเจ้าหนี้สำหรับงวดที่ระบุ
- (11) วงจรเงินสด (Cash Cycle) คำนวณโดยใช้ผลรวมของระยะเวลาเก็บหนี้เฉลี่ยบวกด้วยระยะเวลาขายสินค้าเฉลี่ย และลบด้วยระยะเวลาจ่ายชำระหนี้เฉลี่ยสำหรับงวดที่ระบุ
- (12) อัตราส่วนกำไรขั้นต้นคำนวณใช้โดยกำไรขั้นต้นจากกลุ่มธุรกิจหลัก (ผลรวมของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้องและรายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรม หักผลรวมของต้นทุนจากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้องและต้นทุนจากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรม) หารด้วยผลรวมของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้องและรายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรมสำหรับงวดที่ระบุ
- (13) อัตรากำไรจากการดำเนินงาน คำนวณโดยใช้กำไรจากการดำเนินงานสำหรับงวดที่ระบุหารด้วยผลรวมของรายได้จากการประกอบกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง รายได้จากการให้เช่าและให้บริการอาคารพาณิชย์กรรม และรายได้ค่าบริหารงาน สำหรับงวดนั้น ๆ อัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานไม่รวมดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น
- (14) อัตรากำไรอื่น คำนวณโดยใช้กำไรอื่น (ซึ่งประกอบไปด้วยดอกเบี้ยรับและรายได้อื่น) สำหรับงวดที่ระบุ หารด้วยรายได้รวมสำหรับงวดนั้น ๆ
- (15) อัตราเงินสดต่อการทำกำไร คำนวณโดยใช้กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงาน สำหรับงวดที่ระบุ หารด้วยกำไรจากการดำเนินงานสำหรับงวดนั้น ๆ
- (16) อัตรากำไรสุทธิ คำนวณโดยใช้กำไรสำหรับงวดหารด้วยรายได้รวมสำหรับงวดนั้น ๆ
- (17) อัตราผลตอบแทนผู้ถือหุ้น คำนวณโดยใช้กำไรสำหรับงวดที่ระบุ หารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นเฉลี่ย (อ้างอิงจากมูลค่าส่วนของผู้ถือหุ้น ณ วันต้นงวด และวันสิ้นสุดของระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง)
- (18) อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์รวม คำนวณโดยใช้กำไรสำหรับงวดที่ระบุหารด้วยสินทรัพย์รวมเฉลี่ย (อ้างอิงจากมูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันต้นงวด และวันสิ้นสุดของระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง)
- (19) อัตราผลตอบแทนจากสินทรัพย์ถาวร คำนวณโดยใช้ผลรวมของกำไรสำหรับงวดที่ระบุบวกกลับด้วยค่าเสื่อมราคาสำหรับงวดที่ระบุหารด้วยผลรวมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์เฉลี่ย (อ้างอิงจากผลรวมของอสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุนและที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์ ณ วันต้นงวด และวันสิ้นสุดของระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง)
- (20) อัตราการหมุนเวียนของสินทรัพย์รวม คำนวณโดยใช้รายได้รวมสำหรับงวดที่ระบุหารด้วยสินทรัพย์รวมเฉลี่ย (อ้างอิงจากมูลค่าสินทรัพย์รวม ณ วันต้นงวด และวันสิ้นสุดของระยะเวลาที่เกี่ยวข้อง)
- (21) อัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณโดยใช้หนี้สินรวมสำหรับงวดที่ระบุหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นรวมสำหรับงวดนั้น ๆ
- (22) อัตราส่วนหนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยต่อส่วนของผู้ถือหุ้น คำนวณโดยใช้หนี้สินที่มีภาระดอกเบี้ยสำหรับงวดที่ระบุหารด้วยส่วนของผู้ถือหุ้นรวมสำหรับงวดนั้น ๆ
- (23) อัตราส่วนความสามารถชำระดอกเบี้ย คำนวณโดยใช้ผลรวมของกระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงานบวกกลับด้วยดอกเบี้ยจ่าย และค่าใช้จ่ายภาษีสำหรับงวดที่ระบุ หารด้วยดอกเบี้ยจ่ายสำหรับงวดนั้น ๆ
- (24) อัตราส่วนความสามารถชำระภาระผูกพัน (cash basis) คำนวณโดยใช้ผลรวมของกระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมดำเนินงานสำหรับงวดที่ระบุ หารด้วยผลรวมของ (1) การจ่ายชำระคืนหนี้สินสุทธิจากกิจกรรมจัดหาเงิน (2) กระแสเงินสดสุทธิได้มาจาก (ใช้ไปใน) กิจกรรมลงทุน และ (3) เงินปันผลจ่าย สำหรับงวดนั้น ๆ
- (25) อัตราการจ่ายเงินปันผลคำนวณ โดยใช้เงินปันผลสำหรับงวดที่ระบุ หารด้วยกำไรสุทธิสำหรับงวดนั้น ๆ

## คำอธิบายและการวิเคราะห์ของฝ่ายจัดการ (Management Discussion and Analysis : MD&A)

### เศรษฐกิจไทย ปี 2562

สำนักงานสภาพัฒนาการเศรษฐกิจและสังคมแห่งชาติ (สศช.) ประมาณการตัวเลขเศรษฐกิจไทยปี 2562 ที่ร้อยละ 2.6 ซึ่งเป็นระดับที่ชะลอตัวลงเมื่อเทียบกับปี 2561 ที่ขยายตัวร้อยละ 4 นอกจากนี้รายงานของธนาคารแห่งประเทศไทยยังชี้ว่าเศรษฐกิจในไตรมาส 4 ปี 2562 ยังหดตัวในหลายกลุ่มอุตสาหกรรม

**สำหรับอุตสาหกรรมท่องเที่ยว:** ในปี 2562 สืบเนื่องจากการเลือกตั้งที่มีในไตรมาส 1 และผลการนับคะแนนการเลือกตั้งในไตรมาส 2 ทำให้จำนวนนักท่องเที่ยวโดยเฉพาะในกลุ่มประชุมสัมมนาตัดสินใจเลื่อนกำหนดการเดินทางออกไปเป็นช่วงหลังของปี 2562 โดยภาพรวมจำนวนนักท่องเที่ยวเพิ่มขึ้น แต่ค่าเงินบาทแข็งค่าขึ้นทำให้จำนวนวันของนักท่องเที่ยวลดลง ส่งผลให้ RevPar ของตลาดปรับตัวลดลงทั้งนี้ในไตรมาส 4 ปี 2562 ธนาคารแห่งประเทศไทยรายงานว่าภาคบริการหดตัวร้อยละ 7 ตามการแข่งขันที่สูงขึ้น และจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลงจากสภาวะเศรษฐกิจที่ชะลอตัวและค่าเงินบาทที่แข็งค่าขึ้น

สำหรับอุตสาหกรรมให้เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรม: ในส่วนของธุรกิจศูนย์การค้า สภาวะตลาดของปี 2562 โดยรวมยังคงทรงตัว โดยอัตราปล่อยเช่าได้ และอัตราค่าเช่าต่อตารางเมตร ยังคงไม่เคลื่อนไหวจากปี 2561 ในส่วนของไตรมาส 4 ปี 2562 รายได้ภาคการค้าโดยรวมปรับตัวลดลงร้อยละ 9 กดดันให้มุมมองของธุรกิจค้าปลีกยังไม่ฟื้นตัว นอกจากนี้เมื่อมองในส่วนของบริษัทอาคารสำนักงาน ทั้งปี 2562 และไตรมาส 4 ปี 2562 ตลาดอาคารสำนักงานยังคงเติบโตอย่างต่อเนื่อง

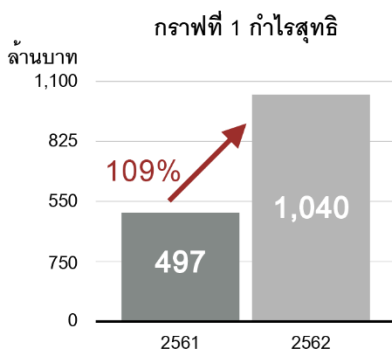
### ภาพรวมของบริษัท แอสเสท เวิร์ด คอร์ป :

บริษัท มีกำไรสุทธิปี 2562 อยู่ที่ 1,040 ล้านบาท เติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 109 และในไตรมาส 4 ปี 2562 มีกำไรสุทธิอยู่ที่ 482 ล้านบาท เติบโตร้อยละ 140 จากไตรมาส 4 ปีก่อน ซึ่งอัตราการเติบโตดังกล่าวของบริษัทสูงกว่าตลาด เป็นผลสะท้อนจากกลยุทธ์ของบริษัทที่มุ่งเน้นการเติบโต การปรับปรุงตำแหน่งทางธุรกิจของสินทรัพย์ที่มีอยู่ การพัฒนาประสิทธิภาพในการดำเนินงานด้านต่างๆ และการปรับกลยุทธ์พอร์ตการลงทุนเพื่อเน้นผลตอบแทนให้ได้ตามเป้าหมาย

ทั้งนี้ในส่วนของการเติบโตอย่างก้าวกระโดดของบริษัทเกิดจากผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) อาทิ โรงแรมบางค็อก

“ตลาดท่องเที่ยวโดยรวมปรับตัวลง แต่บริษัท ยังคงรักษาการเติบโตอยู่ได้”

“ตลาดให้เช่าเพื่อการพาณิชย์กรรมยังคงเติบโตในส่วนของบริษัทสำนักงาน แต่ทรงตัวสำหรับธุรกิจศูนย์การค้า อย่างไรก็ตามบริษัท สามารถแสดงผลงานได้ดีกว่าอุตสาหกรรม”



แมริออท มาร์คิส ควินส์ปาร์ค โครงการเกตเวย์ แอท บางซื่อ โครงการลาซาล อเวนิว ซึ่งเป็นทรัพย์สินกลุ่มโรงแรมประชุมสัมมนา และ ทรัพย์สินกลุ่มคอมมูนิตี้ ช็อปปิงมอลล์ และคอมมูนิตี้มาร์เก็ต โดยทั้งสองกลุ่มข้างต้นมีการเติบโตอย่างก้าวกระโดด และมีสัดส่วนรายได้ต่อรายได้รวมของกลุ่มธุรกิจอย่างมีนัยสำคัญ โดย ทรัพย์สินกลุ่มโรงแรมประชุมสัมมนามีรายได้คิดเป็นร้อยละ 60 ของรายได้กลุ่มธุรกิจโรงแรม ซึ่งมีรายได้เติบโตร้อยละ 6.8 และกำไรจากการดำเนินงานเติบโตอย่างก้าวกระโดดถึงร้อยละ 14.5 นอกจากนี้ ทรัพย์สินกลุ่มคอมมูนิตี้ช็อปปิงมอลล์ และคอมมูนิตี้มาร์เก็ตมีรายได้คิดเป็นร้อยละ 71 ของรายได้กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า และมีรายได้เติบโตถึงร้อยละ 13 และกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 21 สะท้อนให้เห็นศักยภาพการเติบโตอย่างต่อเนื่องของบริษัท

## สรุปผลการดำเนินงาน

### รายได้

“รายได้ของทรัพย์สินที่ดำเนินงานในปัจจุบันยังเติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 ถึงแม้ภาวะตลาดไม่เอื้ออำนวยนัก”

รายได้รวม\* ของบริษัทในปี 2562 และไตรมาส 4 ปี 2562 เท่ากับ 11,475 ล้านบาท และ 2,914 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งลดลงร้อยละ 1.8 และร้อยละ 7.4 ตามลำดับ แต่หากพิจารณาถึงพอร์ตทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท\*\* รายได้ของ บริษัท เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.4 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า และ เพิ่มขึ้นร้อยละ 1.2 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปีที่แล้ว

ตาราง 1 : อัตราการเติบโตของรายได้ (เทียบรายปี)

หน่วย : ร้อยละ		
ปี 2562 เทียบ ปี 2561	อัตราการเติบโตตามงบการเงิน	อัตราการเติบโตพอร์ตทรัพย์สินดำเนินการของบริษัท**
รายได้รวม	-1.8	+3.4**
รายได้ธุรกิจโรงแรม	-0.3	+1.3
รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์	-3.4	+7.7

การเติบโตโดยภาพรวมของทุกกลุ่มธุรกิจดังกล่าวของบริษัท ยังคงอยู่ในระดับที่ดีกว่าการเติบโตของตลาด เนื่องจากบริษัทมีแผนกลยุทธ์ที่เหมาะสมสำหรับการบริหารทรัพย์สินเพื่อสร้างรายได้และกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินแต่ละประเภท และการจัดโครงสร้างทรัพย์สิน เพื่อกระจายความเสี่ยง ซึ่งจะนำไปสู่รายได้ที่เติบโตอย่างก้าวกระโดดในปัจจุบันและอนาคต โดยบริษัทดำเนินกลยุทธ์ที่เหมาะสมสำหรับการบริหารทรัพย์สินเพื่อสร้างรายได้และกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินแต่ละประเภท ดังนี้

กลยุทธ์การสร้างการเติบโตจากทรัพย์สินที่กำลังดำเนินการช่วงเริ่มต้น (Ramp up) บริษัทได้คัดสรร พัฒนาและนำทรัพย์สินคุณภาพที่พร้อมผลักดันและเสริมศักยภาพของรายได้ให้บริษัทเติบโตอย่างต่อเนื่อง ตัวอย่างของทรัพย์สินคุณภาพ คือ โรงแรมเบงค็อก แมริออท มาร์คิส ควินส์ปาร์ค (รายได้เติบโตร้อยละ 13.9 จากปีก่อน) เกทเวย์ แอท บางซื่อ (รายได้เติบโตร้อยละ 1,036.7 จากปีก่อน) และโครงการลาซาล อเวนิว (รายได้เติบโตร้อยละ 175 จากปีก่อน)

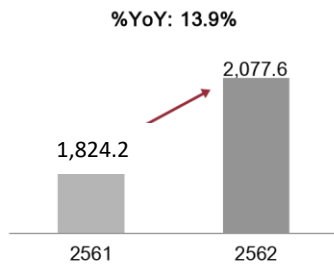
ตาราง 2 : อัตราการเติบโตของรายได้ (เทียบไตรมาส)

หน่วย : ร้อยละ		
ไตรมาสที่ 4 ปี 2562 เทียบ ไตรมาสที่ 4 ปี 2561	อัตราการเติบโตตามงบการเงิน	อัตราการเติบโตพอร์ตทรัพย์สินดำเนินการของบริษัท**
รายได้รวม	-7.4	+1.2**
รายได้ธุรกิจโรงแรม	-0.9	-0.7
รายได้ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์	+2.5	+3.2

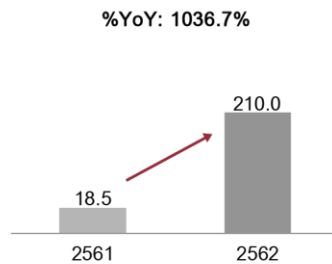
\*รายได้ไม่นับรวมรายได้ดอกเบี้ยรับ

\*\* พอร์ตทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท หมายถึง พอร์ตทรัพย์สินที่ดำเนินงานและไม่รวมอาคารที่ดับเบิลยู ทาวเวอร์, โครงการพันธุพิพย์ พลาซ่า บางกะปิ, โรงแรม ซี เอช โฮเทล และโรงแรมเดอะทันทัน โฮเทลสุรวงศ์ แบงค็อก ซึ่งถูกจำหน่ายออกตามแผนการปรับกลยุทธ์พอร์ตการลงทุนเพื่อเน้นผลตอบแทนให้ได้ตามเป้าหมาย, โรงแรมอมารีเรียลไมท์ไฮท์ปารีสส์ออร์บ ที่หยุดดำเนินงานเพื่อปรับปรุงโรงแรม ช่วงกลางปี 2561 รวมถึงรายได้จากค่าบริการ และดอกเบี้ยรับจากบริษัท กลุ่มทีซีซี

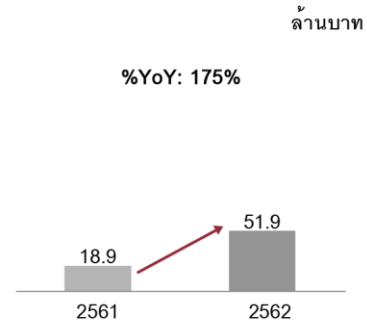
กราฟที่ 2: รายได้ของโรงแรมแบงค็อก แมริออท มาร์คิส ควีนส์ปาร์ค



กราฟที่ 3: รายได้ของ เกทเวย์ แอท บางซื่อ

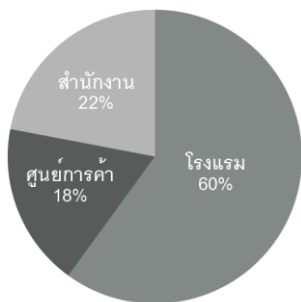


กราฟที่ 4: รายได้ของลาซาล อเวนิว



ล้านบาท

กราฟที่ 5: สัดส่วนรายได้แต่ละกลุ่มธุรกิจของบริษัทฯ



กลยุทธ์การปรับพอร์ตการลงทุนเพื่อเน้นผลตอบแทนให้ได้ตามเป้าหมายของ บริษัท โดยบริษัทมีการจำหน่ายอาคารที่ดับเบิลยู ทาวเวอร์ โครงการพันธุพิพย์ พลาซ่า บางกะปิ โรงแรม ซี เอช โฮเทล และโรงแรมเดอะทันทัน โฮเทลสุรวงศ์ แบงค็อก ออกไป ซึ่งทำให้รายได้ลดลง 477 ล้านบาท แต่สร้างผลตอบแทนต่อมูลค่าเงินลงทุนที่ดีขึ้น

นอกจากบริษัทจะมีกลยุทธ์ในการบริหารทรัพย์สินเพื่อสร้างรายได้และกระแสเงินสดดังกล่าวในแต่ละประเภทแล้ว บริษัทยังมีโครงสร้างทรัพย์สิน เพื่อกระจายความเสี่ยงที่ช่วยให้บริษัทสามารถลดความผันผวนของระดับรายได้ และเป็นกลยุทธ์ในการรักษาสมดุลของฐานรายได้แต่ละประเภท โดยรายได้ร้อยละ 60 ของบริษัทขึ้นกับธุรกิจโรงแรมซึ่งเป็นธุรกิจที่มีอัตราเติบโตสูง มีแนวโน้มขึ้นอยู่กับการขยายตัวของรายได้ร้อยละ 22 ของบริษัทขึ้นกับธุรกิจอาคารสำนักงานซึ่งเป็นธุรกิจที่มีการเติบโตคงที่ และสามารถสร้างรายได้ให้กับธุรกิจได้อย่างต่อเนื่อง และรายได้ร้อยละ 18 ของบริษัทขึ้นกับธุรกิจศูนย์การค้าหรือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้า ซึ่งเป็นธุรกิจที่มีการเติบโตคงที่ และได้รับประโยชน์จากแผนเศรษฐกิจของรัฐบาล เมื่อพิจารณาถึงรายละเอียดของแต่ละธุรกิจจะพบว่า ธุรกิจแต่ละกลุ่มมีการแบ่งเป็นกลุ่มธุรกิจย่อยเพื่อกระจายความเสี่ยง อาทิ ธุรกิจโรงแรม สามารถแบ่งเป็น 4 ประเภท (ได้แก่ โรงแรมประชุมสัมมนา โรงแรมในเมืองในกรุงเทพฯ ลักซ์ซูรีรีสอร์ท และโรงแรมอื่นๆ นอกกรุงเทพฯ) ธุรกิจศูนย์การค้าหรือธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าแบ่งเป็น 3

“รายได้จากโรงแรมเพิ่มขึ้น 1.2% ถึงแม้ตลาดท่องเที่ยวปรับตัวลดลง โดยโรงแรมกลุ่มประชุมสัมมนา มีรายได้เติบโตถึง 6.8% จากปีก่อนซึ่งเป็นกลุ่มที่มีศักยภาพการเติบโตสูง”

ประเภท (ศูนย์การค้าเพื่อการท่องเที่ยว, คอมมูนิตี้ช้อปปิ้งมอลล์ และ คอมมูนิตี้มาร์เก็ต) และธุรกิจอาคารสำนักงาน

**กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) :** สืบเนื่องจากสภาวะทางเศรษฐกิจอยู่ในช่วงชะลอตัว และกลุ่มอุตสาหกรรมท่องเที่ยวมีอัตราการเติบโตลดลง อย่างไรก็ตามกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการของบริษัท ยังคงรักษาระดับรายได้ใกล้เคียงกับปีก่อน โดยรายได้ของกลุ่มโรงแรมในปี 2562 และไตรมาส 4 เท่ากับ 6,661 ล้านบาท และ 1,730 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งลดลงร้อยละ 0.3 และลดลงร้อยละ 0.9 ตามลำดับ แต่หากพิจารณาถึงพอร์ตทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท\*\* รายได้ของกลุ่มโรงแรมเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.3 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า และ ลดลงร้อยละ 0.7 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปีที่แล้ว การเติบโตดังกล่าวเป็นผลมาจากบริษัทมีการใช้กลยุทธ์ทางธุรกิจ โดยมุ่งเน้น โรงแรมในกลุ่มประชุมสัมมนา (MICE) ซึ่งรวมถึงธุรกิจการจัดประชุมขององค์กร การท่องเที่ยวเพื่อเป็นรางวัล การจัดประชุมนานาชาติ และการจัดการแสดงสินค้า และสร้างสัดส่วนรายได้มากกว่าร้อยละ 60 ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมของบริษัท และโรงแรมกลุ่มที่เน้นการบริการด้านอาหารและเครื่องดื่ม ซึ่งตอบสนองความต้องการของกลุ่มลูกค้าที่เปลี่ยนแปลงไป โดยเฉพาะอย่างยิ่ง โรงแรมแบงค็อก แมริออท มาร์คีส์ ควีนส์ปาร์ค ที่มีผลประกอบการเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยในปี 2562 มีรายได้เติบโตร้อยละ 13.9 และคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 52 ของรายได้ในกลุ่มธุรกิจโรงแรมประชุมสัมมนา (MICE) ของบริษัท ทั้งนี้บริษัทมีรายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPar) สูงกว่าอุตสาหกรรมโรงแรมโดยรวม โดยมีดัชนีชี้วัดเท่ากับ 108 (RGI Index)

**ตารางที่ 3 รายได้กลุ่มกิจการโรงแรม และบริการที่เกี่ยวข้อง\*\*\***

ประเภท	2561	2562	% เปลี่ยนแปลง	ไตรมาส 4 ปี 2561	ไตรมาส 4 ปี 2562	% เปลี่ยนแปลง	คำอธิบาย
โรงแรมกลุ่มประชุมสัมมนา (MICE) (59%;50%)*	3,706	3,958	6.8%	1,034	1,077	4.2%	รายได้เติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะ โรงแรมแบงค็อก แมริออท มาร์คีส์ ควีนส์ปาร์ค ที่อยู่ในช่วงการดำเนินงานเริ่มต้น (Ramp up) ซึ่งมีรายได้เติบโตร้อยละ 13.9
โรงแรมในเมือง ในกรุงเทพฯ (17%;19%)*	1,188	1,162	-2.2%	322	297	-7.7%	โรงแรมกลุ่มนี้ได้รับผลกระทบจากจำนวนนักท่องเที่ยวที่ลดลง แต่อย่างไรก็ตาม RevPar ของ โรงแรม เลอ เมอริเดียน กรุงเทพฯ สามารถเพิ่มขึ้นร้อยละ 3 ขณะที่ตลาดปรับตัวลงร้อยละ 1.8 และ โรงแรมฮิลตันสุโขทัย กรุงเทพฯ มี RevPar เท่ากับ 3,785 บาท ซึ่งสูงกว่าตลาดร้อยละ 5 และมีอัตราเข้าพักเท่ากับร้อยละ 88 ซึ่งสูงกว่าตลาดที่ร้อยละ 6

รีสอร์ต ระดับ ลักซ์ซูรี (12%;16%)****	866	770	-11.1%	174	163	-6.2%	โรงแรมในเกาะสมุยได้รับผลกระทบจากการแข่งขันจากผู้ดำเนินงานรายใหม่ อย่างไรก็ตาม โรงแรม วานาเบลล์ เอ ลักซ์ซูรี คอลเลคชั่น รีสอร์ต เกาะสมุย มี รายได้เฉลี่ยต่อห้องพัก (RevPAR) ของโรงแรมเพิ่มขึ้น ร้อยละ 1.6 ซึ่งสวนทางกับตลาดที่ลดลงถึงร้อยละ 12.8 ขณะที่ โรงแรมบันยันทรี เกาะสมุย มี RevPAR สูงกว่า ตลาด 1,718 บาท
โรงแรมอื่นๆ นอกกรุงเทพ (12%;15%)****	824	778	-5.6%	214	195	-8.7%	โรงแรมในสมุยได้รับผลกระทบจากการแข่งขัน ในขณะที่ โรงแรมในเชียงใหม่ได้รับผลกระทบจากจำนวน นักท่องเที่ยวที่ลดลง อย่างไรก็ตาม โรงแรมเดอะ เม โทรโพล ภูเก็ต มีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 79 ขณะที่ โรงแรม เลอ เมอริเดียน เชียงใหม่ มีอัตราเข้าพักเพิ่มขึ้นร้อยละ 1.4 ขณะที่ตลาดลดลงถึงร้อยละ 7.8
<b>รวม</b>	<b>6,584</b>	<b>6,668</b>	<b>1.3%</b>	<b>1,744</b>	<b>1,732</b>	<b>-0.7%</b>	

\*\*\*ข้อมูลรายได้ในตารางนี้เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน

\*\*\*\*สัดส่วนรายได้จากทรัพย์สินดำเนินงานของโรงแรม และบริการที่เกี่ยวข้อง ; สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มโรงแรม และบริการที่เกี่ยวข้อง

**ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์** ซึ่งประกอบไปด้วยธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการค้าและธุรกิจอาคารสำนักงาน (Retail & Commercial): รายได้ของกลุ่มธุรกิจนี้ในปี 2562 และไตรมาส 4 ปี 2562 เท่ากับ 4,208 ล้านบาท และ 1,071 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งลดลงร้อยละ 3.4 และเพิ่มขึ้นร้อยละ 2.5 ตามลำดับ แต่หากพิจารณาถึงพอร์ตทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท\*\* รายได้ของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.7 เมื่อเทียบกับปีก่อนหน้า และ เพิ่มขึ้นร้อยละ 3.2 เมื่อเทียบกับงวดเดียวกันในปีก่อน ทั้งนี้บริษัทประสบความสำเร็จในการเปิดตัว 2 โครงการใหม่ ได้แก่ เกทเวย์ แอท บางซื่อ และ ลาซาล อเวนิว โดยผลประกอบการเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 200 ประกอบกับธุรกิจอาคารสำนักงานมีการปรับเปลี่ยนกลยุทธ์การให้เช่าพื้นที่ให้รองรับความต้องการของลูกค้าและธุรกิจที่เปลี่ยนแปลงไป ส่งผลให้มีรายได้เติบโตอย่างต่อเนื่องในอัตราร้อยละ 6 (ไม่รวมผลการดำเนินงานของทรัพย์สินที่บริษัทจำหน่ายออกจากกลุ่มในระหว่างปี 2561)

#### ตารางที่ 4 รายได้ของกลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์\*\*\*

ประเภท	2561	2562	% เปลี่ยนแปลง	ไตรมาส 4 ปี 2561	ไตรมาส 4 ปี 2562	% เปลี่ยนแปลง	คำอธิบาย
คอมมูนิตี้ ช้อปปิ้งมอลล์ (23%;26%)****	896	1,024	14.3%	222	242	8.9%	รายได้สำหรับปี และไตรมาสที่ 4 เพิ่มขึ้นจากการดำเนินงานของโครงการเกตเวย์ แอทบางซื่อ โดยมีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,037 และ ร้อยละ 189 ตามลำดับ

ศูนย์การค้า เพื่อการท่องเที่ยว (13%;11%)*	563	569	1.1%	137	138	0.2%	สืบเนื่องจากบริษัทกำลังอยู่ระหว่างการดำเนินการปรับแผนการปล่อยเช่าตรงให้กับผู้เช่าในโครงการเอเชียทีคตามสัญญา อย่างไรก็ตามบริษัท สามารถรักษาระดับรายได้ให้ใกล้เคียงกับปีก่อน
คอมมูนิตี้มอลล์ (8%;13%)*	321	356	10.9%	88	78	-10.5%	รายได้สำหรับปี เพิ่มขึ้นจากปีก่อน เนื่องจากการดำเนินงานของโครงการลาซาล อเวนิว มีรายได้เพิ่มขึ้นร้อยละ 175 อย่างไรก็ตามรายได้ในไตรมาส 4 เปรียบเทียบกับช่วงระยะเวลาเดียวกันของปีก่อนลดลง ร้อยละ 10.5 เนื่องจากในไตรมาส 4 ปี 2562 โครงการตะวันนา ใช้กลยุทธ์จัดประเภทผู้เช่าใหม่ เพื่อให้สอดคล้องกับกลุ่มเป้าหมายของบริษัท ซึ่งจะก่อให้เกิดรายได้ในระยะยาว และสามารถเติบโตได้อย่างต่อเนื่อง
อาคารสำนักงาน (56%;50%)*	2,321	2,466	6.2%	605	629	3.9%	รายได้เติบโตอย่างต่อเนื่องเมื่อเปรียบเทียบกับรายได้สำหรับปี และไตรมาสที่ 4 เนื่องจากค่าเช่าต่อตารางเมตรเพิ่มขึ้นร้อยละ 7 ซึ่งสอดคล้องกับอัตราเติบโตของตลาด
<b>รวม</b>	<b>4,101</b>	<b>4,415</b>	<b>7.7%</b>	<b>1,052</b>	<b>1,087</b>	<b>3.2%</b>	

\*\*\*ข้อมูลรายได้ในตารางนี้เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน

\*\*\*\*สัดส่วนรายได้จากทรัพย์สินดำเนินงานของโรงแรม และบริการที่เกี่ยวข้อง ; สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มโรงแรม และบริการที่เกี่ยวข้อง

### ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน

ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสำหรับปี 2562 และไตรมาส 4 ปี 2562 เท่ากับ 5,759 ล้านบาท และ 1,340 ซึ่งลดลงร้อยละ 6.7 และร้อยละ 14.3 ตามลำดับ หากนับค่าใช้จ่ายสำหรับทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท\*\* จะส่งผลให้ค่าใช้จ่ายดำเนินงานมียอดเท่ากับ 5,467 ล้านบาท และ 1,286 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งลดลงร้อยละ 1.2 และร้อยละ 15.5 ตามลำดับ เนื่องจากกลยุทธ์ของบริษัทที่เน้นประสิทธิภาพในการบริหารค่าใช้จ่ายรวมทั้งการจัดซื้อจำนวนมาก ส่งผลให้อัตรากำไรดำเนินงานต่อรายได้สำหรับปีดีขึ้นจากร้อยละ 52 เป็นร้อยละ 49 ซึ่งทำให้การเติบโตของอัตราส่วนกำไรจากการดำเนินงานต่อรายได้สูงขึ้นจากร้อยละ 48 เป็นร้อยละ 51

**กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) :** มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานสำหรับปี 2562 และไตรมาส 4 ปี 2562 เท่ากับ 4,159 ล้านบาท และ 1,051 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งลดลงร้อยละ 3.3 และร้อยละ 5.7 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเวลาเดียวกันกับปีก่อน หากนับค่าใช้จ่ายสำหรับทรัพย์สินดำเนินงานบริษัท\*\* จะมียอดค่าใช้จ่ายเท่ากับ 4,129 ล้านบาท สำหรับปี 2562 และ 1,030 ล้านบาท สำหรับไตรมาส 4 ปี 2562 ลดลงจากปีก่อนร้อยละ 1 และร้อยละ 6.5 ตามลำดับ

เนื่องจากบริษัทมีนโยบายเพิ่มประสิทธิภาพในการดำเนินงาน ส่งผลให้ประสิทธิภาพของรายได้ต่อค่าใช้จ่ายพนักงานปรับตัวดีขึ้นจาก 3.9 เท่าของรายได้ของธุรกิจ เป็น 4.06 เท่าของรายได้ของธุรกิจ ประกอบกับบริษัท ที่เน้นประสิทธิภาพการบริหารค่าใช้จ่ายต่างๆ รวมทั้งการจัดซื้อจำนวนมาก ทำให้อัตราค่าใช้จ่ายดำเนินงานต่อรายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการปรับตัวดีขึ้นจากอัตราร้อยละ 63 เป็นร้อยละ 62 และ ในไตรมาส 4 ปี 2562 อัตราค่าใช้จ่ายต่อรายได้ของกลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 63 เป็นร้อยละ 59 ทั้งนี้ค่าใช้จ่ายดำเนินงานของโรงแรมที่สำคัญ อาทิ โรงแรมแบงค็อก แมริออท มาร์คีส์ ควีนส์ปาร์ค มีการแสดงถึงประสิทธิภาพที่ชัดเจนโดยรายได้รวมเพิ่มขึ้นร้อยละ 13.9 ในขณะที่ค่าใช้จ่ายดำเนินงานเพิ่มขึ้นเพียงร้อยละ 8.1 (โรงแรมดังกล่าวยังอยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น - Ramp up) เหล่านี้เป็นเครื่องยืนยันประสิทธิภาพและประสิทธิผลของกลยุทธ์ด้านการควบคุมค่าใช้จ่ายของบริษัท ทำให้อัตรากำไรจากการดำเนินงานต่อรายได้ของบริษัทสำหรับปี 2562 และไตรมาส 4 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 37 เป็นร้อยละ 38 และจากร้อยละ 37 เป็นร้อยละ 41 ตามลำดับ ซึ่งแสดงให้เห็นถึงอัตรากำไรจากการดำเนินงานต่อรายได้เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง โดยอัตรากำไรจากการดำเนินงานต่อรายได้เพิ่มขึ้นจากโรงแรมต่างๆ เช่น โรงแรม วนาเบลล์ เอ็กซ์ซูเรีย คอลเลคชั่น รีสอร์ท เกาะสมุยมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานต่อรายได้สูงขึ้นจากร้อยละ 29.7 เป็นร้อยละ 35.04, โรงแรม เลอ เมอริเดียน แบงค็อก มีอัตรากำไรจากการดำเนินงานต่อรายได้สูงขึ้นจากร้อยละ 40 เป็นร้อยละ 43, โรงแรมแบงค็อก แมริออท มาร์คีส์ ควีนส์ปาร์ค มีอัตรากำไรจากการดำเนินงานต่อรายได้สูงขึ้นจากร้อยละ 32 เป็นร้อยละ 35

**ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail & Commercial) :** ในปี 2562 และไตรมาส 4 ปี 2562 มีค่าใช้จ่ายในการดำเนินงาน 1,600 ล้านบาท และ 289 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งลดลงจากปีก่อนร้อยละ 15 และ 35.8 ตามลำดับ แต่ถ้ามองพิจารณาค่าใช้จ่ายการดำเนินงานโดยเทียบโครงสร้างพอร์ตทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท\*\* ในปี 2562 และไตรมาส 4 ปี 2562 จะมียอดค่าใช้จ่ายเท่ากับ 1,338 ล้านบาท และ 255 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งลดลงร้อยละ 1.7 ในปี 2562 และ ลดลงร้อยละ 39.1 ในไตรมาส 4 ปี 2562 เนื่องจาก บริษัทเน้นประสิทธิภาพในการบริหารค่าใช้จ่ายต่างๆรวมทั้งการจัดซื้อจำนวนมาก ทำให้ค่าใช้จ่ายในการดำเนินงานลดลงอย่างต่อเนื่อง พิจารณาจากค่าใช้จ่ายไตรมาส 4 ที่ลดลงจากปีก่อน และอัตราส่วนค่าใช้จ่ายดำเนินงานต่อรายได้ธุรกิจ ในไตรมาส 4 ยังลดลงจากร้อยละ 33 เป็นร้อยละ 30 นอกจากนี้เมื่อพิจารณาถึงประสิทธิภาพของค่าใช้จ่ายพนักงาน บริษัทมี

การปรับโครงสร้างองค์กร เพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในกระบวนการทำงาน ทั้งนี้บริษัทสามารถปรับจำนวนพนักงานจาก 734 คน เป็น 506 คน ส่งผลให้ประสิทธิภาพของรายได้กลุ่มธุรกิจต่อค่าใช้จ่ายพนักงานปรับตัวดีขึ้นจาก 8.0 เท่า เป็น 13 เท่า และเมื่อพิจารณาถึงพอร์ตทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท\*\* อัตรากำไรจากการดำเนินงานต่อรายได้สำหรับปี 2562 ปรับตัวดีขึ้นจากร้อยละ 67 เป็นร้อยละ 70 และหากพิจารณาไตรมาส 4 ปี 2562 อัตรากำไรจากการดำเนินงานต่อรายได้ปรับตัวดีขึ้นอย่างเป็นนัยสำคัญ จากร้อยละ 60 เป็นร้อยละ 76 โดยธุรกิจศูนย์การค้ามีอัตรากำไรจากการดำเนินงานต่อรายได้สำหรับปี 2562 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 60.3 เป็นร้อยละ 63.7 และธุรกิจอาคารสำนักงานมีอัตรากำไรจากการดำเนินงานต่อรายได้สำหรับปี 2562 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 74.4 เป็นร้อยละ 75.4 ทั้งนี้อาคารเอ็มไพร์ทาวเวอร์สามารถมีการเติบโตของอัตรากำไรจากการดำเนินงานต่อรายได้สำหรับปี 2562 ดีขึ้นจากร้อยละ 75 เป็นร้อยละ 78 ซึ่งมีสัดส่วนกำไรจากการดำเนินงานถึงร้อยละ 61 ของกลุ่มธุรกิจอาคารสำนักงาน

#### กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจ <sup>(1)</sup>

กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจสำหรับปี 2562 และไตรมาส 4 ปี 2562 เท่ากับ 5,110 ล้านบาท และ 1,425 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งปรับตัวเพิ่มขึ้นร้อยละ 5 และร้อยละ 19 ตามลำดับ หากพิจารณาถึงพอร์ตทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท\*\* จะส่งผลให้กำไรจากการดำเนินงานสำหรับปี 2562 และไตรมาส 4 ปี 2562 เพิ่มขึ้นร้อยละ 8.4 และร้อยละ 20.3 ตามลำดับ แสดงให้เห็นถึงความสามารถของบริษัทในการทำกำไรจากการดำเนินธุรกิจเพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่องตามกลยุทธ์การมุ่งสร้างการเติบโตอย่างก้าวกระโดดและต่อเนื่อง เมื่อพิจารณาจากสัดส่วนของกำไรจากการดำเนินงานจะพบว่า มาจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจโรงแรมร้อยละ 45, ธุรกิจอาคารสำนักงานร้อยละ 33 และธุรกิจศูนย์การค้าร้อยละ 22 ทั้งนี้ เมื่อเทียบสัดส่วนกำไรจากการดำเนินงานระหว่างกลุ่มโรงแรม และ กลุ่มอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ จะพบว่าสัดส่วนกำไรจากการดำเนินงานจะอยู่ที่ ร้อยละ 45 และ ร้อยละ 55 ตามลำดับ

**กลุ่มธุรกิจโรงแรมและการบริการ (Hospitality) :** กลุ่มธุรกิจโรงแรมและบริการมีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับปี 2562 และไตรมาส 4 ปี 2562 เท่ากับ 2,502 ล้านบาท และ 679 ล้านบาท ตามลำดับ ซึ่งเติบโตประมาณร้อยละ 5.0 และร้อยละ 7.6 จากปีก่อนตามลำดับ และหากพิจารณาถึงพอร์ตทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท\*\* กำไรจากการดำเนินงานจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.3 และร้อยละ 9.3 ตามลำดับ โดยแรง

กราฟที่ 6: สัดส่วนกำไรจากการดำเนินงานแต่ละกลุ่มธุรกิจของบริษัท



ตาราง 5: อัตราการเติบโตของกำไรจากการดำเนินงาน (เทียบรายปี)

หน่วย : ร้อยละ		
ปี 2562 เทียบ ปี 2561	อัตราการเติบโตตามงบการเงิน	อัตราการเติบโตพอร์ตทรัพย์สินดำเนินการของบริษัท**
กำไรจากการดำเนินงานรวม	+5%	+8.4%
กำไรจากการดำเนินงานธุรกิจโรงแรม	+5.0%	+5.3%
กำไรจากการดำเนินงานธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์	+5.1%	+11.2%

(1) กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจ หมายถึง รายได้ทั้งหมด (โดยไม่รวมดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น) หักด้วยค่าใช้จ่ายทั้งหมด (โดยไม่รวมต้นทุนทางการเงิน และไม่รวมค่าเสื่อมราคา) ทั้งนี้ยังไม่หักรายการระหว่างกัน

**ตาราง 6 : อัตราการเติบโตของกำไรจากการดำเนินงาน (เทียบไตรมาส)**

หน่วย : ร้อยละ		
ไตรมาสที่ 4 ปี 2562 เทียบ ไตรมาสที่ 4 ปี 2561	อัตราการเติบโต ตามงบการเงิน	อัตราการเติบโต พอควรทรัพย์สิน ดำเนินการ ของบริษัท***
กำไรจากการดำเนินงานรวม	+19%	+20.3%
กำไรจากการดำเนินงานธุรกิจ โรงแรม	+7.6%	+9.3%
กำไรจากการดำเนินงานธุรกิจ อสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์	+3...%	+3...%

ขับเคลื่อนหลักมาจากกลุ่มโรงแรมกลุ่มประชุมสัมมนา (MICE) นำโดยโรงแรมเบงค็อก แมริออท มาร์คีส์ ควีนส์ปาร์คที่มีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับปี 2562 เติบโตเพิ่มขึ้นร้อยละ 26 รวมทั้งการเติบโตจาก โรงแรม วนาเบลล์ เอ ลักซ์ซูรี คอลเลกชั่น รีสอร์ท เกาะสมุยมีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับปี 2562 เพิ่มขึ้นร้อยละ 22 และโรงแรมเมโทรโพล ภูเก็ต มีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับปี 2562 เพิ่มขึ้นร้อยละ 52

**ตารางที่ 7 กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจการโรงแรมและบริการที่เกี่ยวข้อง\*\*\***

ประเภท	2561	2562	% เปลี่ยนแปลง	ไตรมาส 4 ปี 2561	ไตรมาส 4 ปี 2562	% เปลี่ยนแปลง	คำอธิบาย
โรงแรมกลุ่มประชุม สัมมนา (MICE) (59%;50%)****	1,307	1,496	14.5%	372	432	16.3%	กำไรจากการดำเนินงานเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยเฉพาะ โรงแรมเบงค็อก แมริออท มาร์คีส์ ควีนส์ปาร์ค ที่อยู่ในช่วงการดำเนินงานเริ่มต้น (Ramp up) ซึ่งมีกำไรจากการดำเนินงานเติบโต ร้อยละ 26
โรงแรมในเมือง ในกรุงเทพฯ (19%;19%)****	478	490	2.5%	136	143	5.3%	ในขณะที่รายได้กลุ่มนี้ได้รับผลกระทบโดยตรงจากนักท่องเที่ยวจีนและยุโรปที่ลดลง แต่อย่างไรก็ตาม บริษัทสามารถควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ทำให้อิทธิพลสามารถรักษาระดับได้ เท่ากับปีก่อน โดยโรงแรมที่ควบคุมต้นทุนได้ดี ได้แก่ โรงแรม เลอ เมอริเดียน เบงค็อก
ลักซ์ซูรี รีสอร์ท (12%;16%)****	348	292	-16.1%	57	55	-3.6%	ตลาดนี้ถูกกดดันจากคู่แข่งใหม่ในสมัย อย่างไรก็ตาม โรงแรมวนาเบลล์ เอ ลักซ์ซูรี คอลเลกชั่น รีสอร์ท เกาะสมุย มีการปรับกลยุทธ์ด้านราคา และ ควบคุมต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ ส่งผลให้กำไรจากการดำเนินงานเพิ่มสูงขึ้นร้อยละ 22 ซึ่งสวนทางกับตลาด
โรงแรมอื่นๆ นอกกรุงเทพฯ (10%;15%)****	278	261	-6.3%	77	72	-6.5%	โรงแรมในสมัยนี้ได้รับผลกระทบจากการแข่งขัน อย่างไรก็ตามเลอเมอริเดียน เชียงใหม่ มีอัตราการเข้าพักเพิ่มขึ้นเป็นร้อยละ 80 และมีการควบคุม ต้นทุนได้อย่างมีประสิทธิภาพ นอกจากนี้เมโทรโพล ภูเก็ต ยังมีกำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นถึงร้อยละ 52 โดยในอนาคตโรงแรมมีแผนที่จะ Rebrand เป็น แมริออท คอร์ทยาร์ด
<b>รวม</b>	<b>2,411</b>	<b>2,539</b>	<b>5.3%</b>	<b>642</b>	<b>702</b>	<b>9.3%</b>	

\*\*\*ข้อมูลรายได้ในตารางนี้เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน

\*\*\*\*สัดส่วนรายได้จากทรัพย์สินดำเนินงานของโรงแรม และบริการที่เกี่ยวข้อง ; สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มโรงแรม และบริการที่เกี่ยวข้องธุรกิจ

ธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail & Commercial) : มีกำไรจากการดำเนินงานสำหรับปี 2562 และไตรมาส 4 ปี 2562 เท่ากับ 2,608 ล้านบาท และ 746 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 5.1 และ ร้อยละ 32.3 และหากพิจารณาถึงพอร์ตทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท\*\* กำไรจากการดำเนินงานจะเพิ่มขึ้นร้อยละ 11.2 และ ร้อยละ 31.5 ตามลำดับ เนื่องจากการเปิดตัว 2 โครงการใหม่ ได้แก่ เกทเวย์ แอท บางซื่อ และลาซาล อเวนิว โดยผลประกอบการเพิ่มขึ้นมากกว่าร้อยละ 269 และควบคุมการใช้จ่ายต่างๆ ให้มีประสิทธิภาพเพื่อรักษาระดับกำไรจากการดำเนินงาน

**ตารางที่ 8 กำไรจากการดำเนินงานของกลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์ (Retail & Commercial) \*\*\***

ประเภท	2561	2562	% เปลี่ยนแปลง	ไตรมาส 4 ปี 2561	ไตรมาส 4 ปี 2562	% เปลี่ยนแปลง	คำอธิบาย
คอมมูนิตี้ช้อปปิ้งมอลล์ (19%;26%)****	457	566	24%	59	177	199%	กำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นอย่างก้าวกระโดดจากการดำเนินงานของโครงการเกตเวย์ แอทบางซื่อ โดยมีอัตรากำไรเพิ่มขึ้นสำหรับปี และไตรมาส 4 ร้อยละ 225 และร้อยละ 174 ตามลำดับ
ศูนย์การค้าเพื่อการท่องเที่ยว (12%;11%)****	347	374	8%	74	83	12%	กำไรจากการดำเนินงานปรับตัวเพิ่มขึ้นเนื่องจากบริษัทกำลังอยู่ระหว่างการดำเนินการปรับแผนการปล่อยเช่าตรงให้กับผู้เช่าในโครงการเอเชียทีคตามสัญญา และควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ
คอมมูนิตี้มาร์เก็ต (8%;13%)****	224	259	16%	58	60	3%	กำไรจากการดำเนินงานเพิ่มขึ้นจากการดำเนินงานของโครงการลาซาล อเวนิว โดยมีอัตรากำไรสำหรับปี 2562 เพิ่มขึ้นร้อยละ 9,245 เมื่อเทียบกับปีก่อน
อาคารสำนักงาน (61%;50%)****	1,712	1,847	8%	440	510	16%	กำไรจากการดำเนินงานเติบโตอย่างต่อเนื่อง โดยอาคารเอ็มไพร์ มีอัตรากำไรเติบโตร้อยละ 10 โดยการใช้จ่ายยุทธในการจัดผู้เช่าใหม่
<b>รวม</b>	<b>2,740</b>	<b>3,046</b>	<b>11.2%</b>	<b>631</b>	<b>830</b>	<b>31.5%</b>	

\*\*\*ข้อมูลรายได้ในตารางนี้เป็นข้อมูลก่อนหักรายการระหว่างกัน

\*\*\*\*สัดส่วนรายได้จากทรัพย์สินดำเนินงานของโรงแรม และบริการที่เกี่ยวข้อง ; สัดส่วนมูลค่าทรัพย์สินดำเนินงานของกลุ่มโรงแรม และบริการที่เกี่ยวข้องธุรกิจ

ในปี 2562 โครงการ เอเชียทีค เทรด เซ็นเตอร์ยังคงอยู่ในระยะวางกลยุทธ์และรูปแบบโดยละเอียด เพื่อเตรียมความพร้อมให้เหมาะสมกับลูกค้าและผู้ประกอบการซึ่งเป็นรูปแบบธุรกิจใหม่ที่ต้องทำความเข้าใจถึงแผนธุรกิจและรูปแบบของโครงการ ดังนั้นโครงการจึงมีกระแสเงินสดจ่ายจำนวน 174 ล้านบาทเพื่อเตรียมความพร้อมสำหรับการเปิดดำเนินงาน

## ค่าใช้จ่ายส่วนบริหาร

กลุ่มค่าใช้จ่ายส่วนกลาง : มียอดค่าใช้จ่ายส่วนบริหารรวม สำหรับปี 2562 และ ไตรมาส 4 ปี 2562 จำนวน 806 ล้านบาท และ 275 ล้านบาทตามลำดับ ซึ่งเพิ่มขึ้น ร้อยละ 15 ในภาพรวมทั้งปี แต่ลดลงร้อยละ 25 ในไตรมาส 4 ทั้งนี้ในภาพรวมทั้งปี บริษัทมีการเตรียมกำลังบุคลากร เพื่อรองรับการเติบโตของบริษัทในอนาคต ยกตัวอย่างเช่น การเตรียมความพร้อมสำหรับบริหารทรัพย์สินกลุ่ม 3 ที่บริษัทจะเข้า ทำการซื้อขายในต้นปี 2563 อย่างไรก็ตามในไตรมาส 4 ปี 2562 บริษัทสามารถควบคุม ค่าใช้จ่ายโดยรวมได้เป็นอย่างดีตามกลยุทธ์การควบคุมค่าใช้จ่าย และ บริษัทมีการ ปรับโครงสร้างองค์กรเพื่อเพิ่มประสิทธิภาพในกระบวนการทำงาน และเพิ่ม ประสิทธิภาพให้สอดคล้องไปกับแผนกลยุทธ์ทางธุรกิจทั้งระยะสั้นและระยะยาว ซึ่ง ทำให้พนักงานได้ใช้ศักยภาพในการทำงานได้อย่างสูงสุด โดยมีความคล่องตัวใน การปฏิบัติงานยิ่งขึ้น และหากพิจารณาถึงค่าใช้จ่ายดำเนินงานของทั้งบริษัทสำหรับ ปี 2562 และไตรมาส 4 ลดลงร้อยละ 5 และร้อยละ 16 ซึ่งเป็นเครื่องยืนยันกลยุทธ์ การควบคุมค่าใช้จ่ายที่มีประสิทธิภาพ แม้ว่าบริษัทมีการปรับปรุงค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับ ผลประโยชน์พนักงานให้เป็นไปตามกฎหมายแรงงาน (เงินชดเชยพนักงานลาออก จาก 300 วัน เป็น 400 วัน) ซึ่งคิดเป็นมูลค่า 44.86 ล้านบาท บริษัทยังคงสามารถมี อัตราอัตรากำไรสุทธิของบริษัทที่เพิ่มสูงขึ้นจากร้อยละ 39.4 เป็นร้อยละ 43 (พิจารณาพอร์ทัลทรัพย์สินที่ดำเนินงานของบริษัท\*\*) แสดงให้เห็นถึงประสิทธิภาพใน การดำเนินงานสูงขึ้นอย่างต่อเนื่อง

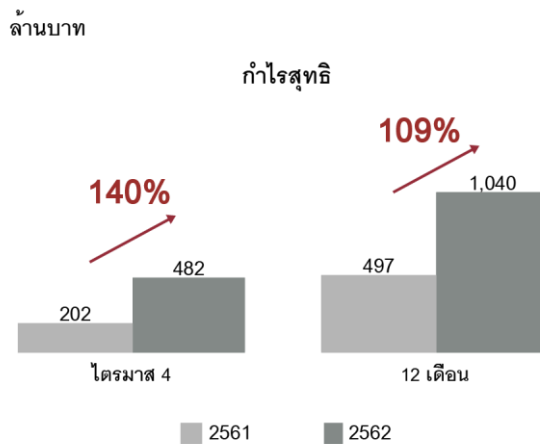
## อัตรากำไรของบริษัท

อัตรากำไรของบริษัทเมื่อพิจารณาถึงพอร์ทัลทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท\*\* สำหรับปี 2562 และไตรมาส 4 ปี 2562 เท่ากับ 4,912 ล้านบาท และ 1,299 ล้านบาท ซึ่ง เพิ่มขึ้นร้อยละ 7.4 และร้อยละ 7 ตามลำดับ เมื่อเทียบกับช่วงเดียวกันของปีก่อน เนื่องจากกลยุทธ์ต่างๆตามที่ได้กล่าวข้างต้น ไม่ว่าจะเป็นกลยุทธ์การปรับโครงสร้าง บริษัท, กลยุทธ์การควบคุมค่าใช้จ่ายอย่างมีประสิทธิภาพ รวมถึงกลยุทธ์การ ตอบสนองความต้องการของลูกค้ากลุ่มเป้าหมาย ทำให้อัตรากำไรโดยรวมของบริษัท เพิ่มขึ้นอย่างต่อเนื่อง

## กำไรสุทธิ

กำไรสุทธิของบริษัทในปี 2562 เท่ากับ 1,040 ล้านบาท ซึ่งเพิ่มขึ้นร้อยละ 109 จากปีก่อน และ กำไรสุทธิของไตรมาส 4 ปี 2562 เท่ากับ 482 ล้านบาทเพิ่มขึ้นร้อยละ 140 ทั้งนี้มาจากการที่บริษัทบริหารเงินที่ได้จากการเพิ่มทุนโดยเสนอขายหุ้นใหม่ให้แก่ประชาชน (IPO) ในเดือนตุลาคม 2562 โดยใช้ชำระเงินกู้ยืมสถาบันการเงินเป็นจำนวน 33,719 ล้านบาท และมีเงินสดคงเหลือ 14,362 ล้านบาท เพื่อเตรียมสำหรับซื้อทรัพย์สินกลุ่ม 3 ในช่วงต้นปี 2563 ส่งผลให้ต้นทุนทางการเงินของ บริษัท ลดลงในไตรมาส 4 ปี 2562 เป็นจำนวน 83 วัน และเป็นการลดต้นทุนทางการเงินเป็นจำนวน 263 ล้านบาท เมื่อเทียบกับไตรมาสก่อน

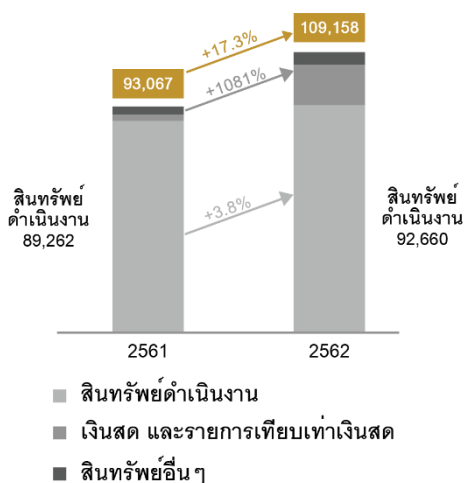
กราฟที่ 7: กำไรสุทธิของบริษัท



## โครงสร้างเงินทุนและหนี้กับผลตอบแทน

### สินทรัพย์รวม

กราฟที่ 8: ขนาดสินทรัพย์ของบริษัท  
สินทรัพย์รวมของบริษัท (ล้านบาท)

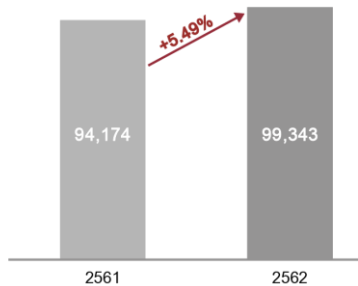


บริษัทมีสินทรัพย์รวม ณ สิ้นปี 2562 มูลค่า 109,157.8 ล้านบาท เพิ่มขึ้นจากปีก่อนที่ 16,090.7 ล้านบาท คิดเป็นร้อยละ 17.3 โดยเพิ่มขึ้นจากสินทรัพย์หลักดังนี้

1. เงินสดและรายการเทียบเท่าเงินของบริษัทเท่ากับ 14,362.4 ล้านบาท เพิ่มขึ้นร้อยละ 1,081.6 เนื่องจากผลของการระดมทุนผ่านการเสนอขายหุ้นใหม่ให้แก่ประชาชนทั่วไปเป็นครั้งแรก (IPO) โดยเงินสดดังกล่าวจะใช้เพื่อเข้าซื้อทรัพย์สินกลุ่ม 3 ในช่วงต้นปี 2563 (1 มกราคม 2563) ซึ่งเป็นไปตามแผนกลยุทธ์ของบริษัท ที่มุ่งเน้นการเติบโตอย่างต่อเนื่อง

กราฟที่ 9 : มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคา

ต้นทุนสินทรัพย์ดำเนินงานของบริษัท  
รวมการปรับมูลค่าเพิ่มที่ดินของกลุ่มธุรกิจโรงแรม  
(ล้านบาท)



2. มูลค่าสินทรัพย์ถาวรของบริษัท(ก่อนหักค่าเสื่อมราคา)ประกอบด้วย ที่ดิน อาคาร และอุปกรณ์, อสังหาริมทรัพย์เพื่อการลงทุน และสิทธิการเช่า โดย ณ สิ้นปี 2562 มีมูลค่ารวม 99,362.4 ล้านบาท โดยกลุ่มสินทรัพย์ดำเนินงาน เท่ากับ 99,343.11 ล้านบาท (ตามกราฟที่ 9)และมีค่าเสื่อมราคาสะสม และค่าตัดจำหน่าย ณ รอบระยะเวลาเดียวกันเท่ากับ 6,702.3 ล้านบาท

ในปี 2562 บริษัทมีการปรับมูลค่าที่ดินส่วนของธุรกิจโรงแรมและการบริการ เพิ่มขึ้นประมาณ 2,883 ล้านบาทตามมูลค่าตลาดที่ปรับตัวสูงขึ้น (ทั้งนี้บริษัท ยังไม่ได้รับรู้มูลค่าโครงการที่ได้ประเมินใหม่ของโครงการกลุ่มอสังหาริมทรัพย์ เพื่อการลงทุนที่เพิ่มขึ้นจากมูลค่าบัญชีเท่ากับ 1,689.29 ล้านบาท) ทั้งนี้ สินทรัพย์เพื่อการดำเนินงานของบริษัทสามารถจัดกลุ่มเป็นสินทรัพย์ที่ ดำเนินงานปกติ และ กลุ่มสินทรัพย์อื่นๆ และมีรายละเอียดดังนี้ (ตามตารางที่ 9)

2.1 กลุ่มสินทรัพย์ที่ดำเนินงานปกติ (BAU) มีมูลค่าเท่ากับ 28,998.91 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 29.19 ของสินทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท และเป็นกลุ่ม สินทรัพย์ที่มีผลการดำเนินงานเติบโตปกติ

2.2 กลุ่มสินทรัพย์อื่นๆ ซึ่งมีมูลค่าถึง 70,344.20 ล้านบาท หรือคิดเป็นร้อยละ 70.81 ของสินทรัพย์ทั้งหมดของบริษัท (ตามตารางที่ 9)โดยสินทรัพย์กลุ่มนี้ ประกอบด้วยสินทรัพย์ที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP), สินทรัพย์ที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING) และสินทรัพย์ระหว่างพัฒนา (DEVELOPMENT) ซึ่งแสดงให้เห็นว่าสินทรัพย์จากกลุ่ม ดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) และสินทรัพย์ที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทาง การตลาด (REPOSITIONING) จะมีผลการดำเนินงานเติบโตแบบก้าวกระโดด และมากกว่านั้นสินทรัพย์ระหว่างพัฒนา (DEVELOPMENT) เป็นสินทรัพย์ที่ กำลังจะเข้าสู่ช่วงการดำเนินงานเริ่มต้นในอนาคต ซึ่งจะส่งผลให้บริษัทมีผลการ ดำเนินงานที่เติบโตแบบก้าวกระโดดได้อย่างต่อเนื่อง

3. สินทรัพย์อื่นๆ ณ สิ้นปี 2562 มูลค่า 2,135.3 ล้านบาท โดยสินทรัพย์กลุ่มนี้ นับรวมกลุ่มสินทรัพย์หมุนเวียน โดยผันแปรไปตามการดำเนินงานปกติของ

บริษัท และสินทรัพย์ไม่หมุนเวียนอื่น อาทิ ภาษีผูกหัก ณ ที่จ่าย และภาษีมูลค่าเพิ่มรอขอคืน

ทั้งนี้ เมื่อพิจารณาผลตอบแทนของเงินลงทุนโดยวิเคราะห์ถึงอัตราของผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์ถาวร โดยมูลค่าสินทรัพย์ถาวรเป็นมูลค่าก่อนหักค่าเสื่อมสะสมและไม่นับรวมการตีมูลค่าเพิ่มของที่ดินในกลุ่มโรงแรม ซึ่งเท่ากับ 96,460 ล้านบาท อัตราของผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์ถาวรจะเป็น 5.58 (ตามตารางที่ 9) และอัตราผลตอบแทนเพิ่มจากการประเมินราคาต่อสินทรัพย์ถาวรที่สูงขึ้นร้อยละ 5.49 (ตามกราฟที่ 9) ส่งผลให้อัตรากำไรผลตอบแทนรวมของผลตอบแทนจากการดำเนินงานและผลตอบแทนจากประเมินราคาสินทรัพย์ถาวรอยู่ที่ระดับร้อยละ

11.07

**ตารางที่ 9 อัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์ดำเนินงานปกติ และอยู่ระหว่างการปรับปรุง ปี 2562**

ประเภทสินทรัพย์	กำไรจากการดำเนินงาน	มูลค่าสินทรัพย์		อัตราผลตอบแทน
		จำนวน	อัตราร้อยละ	กำไรจากกาดำเนินการต่อสินทรัพย์
กลุ่มกิจการโรงแรม และบริการที่เกี่ยวข้อง				
สินทรัพย์ที่ดำเนินงานปกติ (BAU)	1,244.26	15,349.01	35.37%	8.11%
สินทรัพย์ที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	868.28	16,294.86	37.55%	5.33%
สินทรัพย์ที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	433.95	6,490.33	14.96%	6.69%
สินทรัพย์ระหว่างพัฒนา (DEVELOPMENT)	(33.51)	5,256.79	12.11%	-0.64%
รวม	2,512.98	43,390.99	100.00%	5.79%
กลุ่มธุรกิจอสังหาริมทรัพย์เพื่อการพาณิชย์				
สินทรัพย์ที่ดำเนินงานปกติ (BAU)	1,076.33	12,709.81	23.95%	8.47%
สินทรัพย์ที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	1,209.85	19,504.16	36.75%	6.20%
สินทรัพย์ที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	729.59	12,963.06	24.43%	5.63%
สินทรัพย์ระหว่างพัฒนา (DEVELOPMENT)	(143.98)	7,892.07	14.87%	-1.82%
รวม	2,871.78	53,069.10	100.00%	5.41%
รวมสินทรัพย์ดำเนินงานของบริษัท	5,384.76	96,460.09		5.58%

สินทรัพย์ดำเนินงานของบริษัท					
สินทรัพย์ที่ดำเนินงานปกติ (BAU)	2,320.59	28,058.81	29.09%	8.27%	6.68%
สินทรัพย์ที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	2,078.12	35,799.02	37.11%	5.80%	
สินทรัพย์ที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	1,163.53	19,453.40	70.9%	5.98%	
สินทรัพย์ระหว่างพัฒนา (DEVELOPMENT)	(177.49)	13,148.86	13.63%	-1.35%	
<b>รวมสินทรัพย์ดำเนินงานของบริษัท</b>	<b>5,384.76</b>	<b>96,460.09</b>	<b>100%</b>	<b>5.58%</b>	

หมายเหตุ 1) กำไรจากการดำเนินงาน หมายถึง รายได้ทั้งหมด (โดยไม่รวมดอกเบี้ยรับ และรายได้อื่น) หักด้วยค่าใช้จ่ายทั้งหมด (โดยไม่รวมต้นทุนทางการเงิน) ตามที่ได้นำมาจากรายการทางการเงินที่แสดงในการเงินรวม และยังไม่รวมรายการระหว่างกัน

2) มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และไม่รวมมูลค่าเพิ่มจากการประเมินราคาที่ดินของกลุ่มโรงแรม เพื่อแสดงถึงผลตอบแทนของเงินลงทุนของบริษัท

3) ผลตอบแทน 6.68% ของกำไรจากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการดำเนินงานไม่นับรวมทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนา

นอกจากนี้ หากพิจารณาแยกเฉพาะกลุ่มสินทรัพย์ที่ดำเนินงานปกติซึ่งคิดเป็นสัดส่วนร้อยละ 29.09 ของสินทรัพย์ถาวร จะพบว่าเมื่ออัตราผลตอบแทนกำไรจากการดำเนินงานต่อสินทรัพย์ถาวรที่ระดับร้อยละ 8.27 ด้วยความสามารถในการเติบโตของบริษัทในอนาคตจากกลุ่มสินทรัพย์ถาวรกลุ่มอื่นๆที่จะเข้าสู่ช่วงการดำเนินงานปกติในอนาคตซึ่งมีมูลค่าสินทรัพย์สูงถึงร้อยละ 70.9 ของมูลค่าสินทรัพย์ถาวรรวมจะสามารถสร้างกระแสเงินสดจากการดำเนินงานให้เติบโตอย่างก้าวกระโดดได้

### หนี้สินและส่วนของผู้ถือหุ้น

จากการเพิ่มทุนและการประเมินมูลค่าทรัพย์สินบางส่วนดังกล่าวข้างต้น ทำให้บริษัทมีส่วนของผู้ถือหุ้นในปี 2562 เท่ากับ 75,661 ล้านบาท เพิ่มขึ้น 50,663 ล้านบาทหรือร้อยละ 203 ทั้งนี้บริษัทได้นำเงินจากการเพิ่มทุนบางส่วนจำนวน 47,327 ล้านบาท มาใช้ในการบริหารสภาพคล่องและจ่ายชำระคืนเงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ทำให้มูลค่าหนี้สินรวม ของบริษัท ลดลงร้อยละ 50.7 จากปีก่อน คงเหลือ 33,496 ล้านบาท โดยเป็นหนี้จากสถาบันการเงิน คงเหลือ 28,000 ล้านบาท ที่อัตราดอกเบี้ยปัจจุบันของบริษัท อยู่ที่ประมาณร้อยละ 3.015 ซึ่งสะท้อนถึงความแข็งแกร่งของโครงสร้างทางการเงินของบริษัท และความสามารถในการก่อหนี้เพื่อลงทุนในโครงการที่มีศักยภาพต่างๆ ในอนาคต

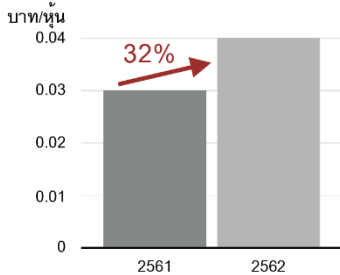
### ตารางที่ 10 อัตราส่วนทางการเงิน

อัตราส่วนทางการเงิน	สำหรับปี	
	2561	2562
อัตราอัตรืพิทดาต่อรายไไ	(39%)** 41%	(43%)** 42%
อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น	0.031	0.041
อัตราหนี้สินต่อสวนของผู้ถือหุ้น	2.7	0.4

\*\* พอร์ตทรัพย์สินดำเนินงาน และหักค่าใช้จ่ายบริหารส่วนกลาง

อัตราอภิตดาต่อรายได้รวม สำหรับปี 2562 เท่ากับร้อยละ 42 เพิ่มขึ้นจากปีก่อนร้อยละ 2.4 เนื่องจากแผนกลยุทธ์ที่เหมาะสมสำหรับการบริหารพอร์ตทรัพย์สินดำเนินงานของบริษัท\*\* เพื่อสร้างรายได้และกระแสเงินสดสำหรับทรัพย์สินแต่ละประเภท ทำให้อัตราอภิตดาต่อรายได้รวมสำหรับปี 2562 เพิ่มขึ้นจากร้อยละ 39 เป็นร้อยละ 43 หรือประสิทธิภาพการดำเนินงานของบริษัทดีขึ้นจากปีก่อนถึงร้อยละ 10.3 รวมทั้งกลยุทธ์การจัดโครงสร้างทรัพย์สินเพื่อกระจายความเสี่ยง ที่มีประสิทธิผลของบริษัท การควบคุมค่าใช้จ่ายของบริษัทที่มีประสิทธิภาพ และการปรับโครงสร้างองค์กร การเพิ่มประสิทธิภาพในกระบวนการทำงาน ส่งผลให้อัตราอภิตดาต่อรายได้ของบริษัทปรับตัวสูงขึ้น

กราฟที่ 10 : การเติบโตของอัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น

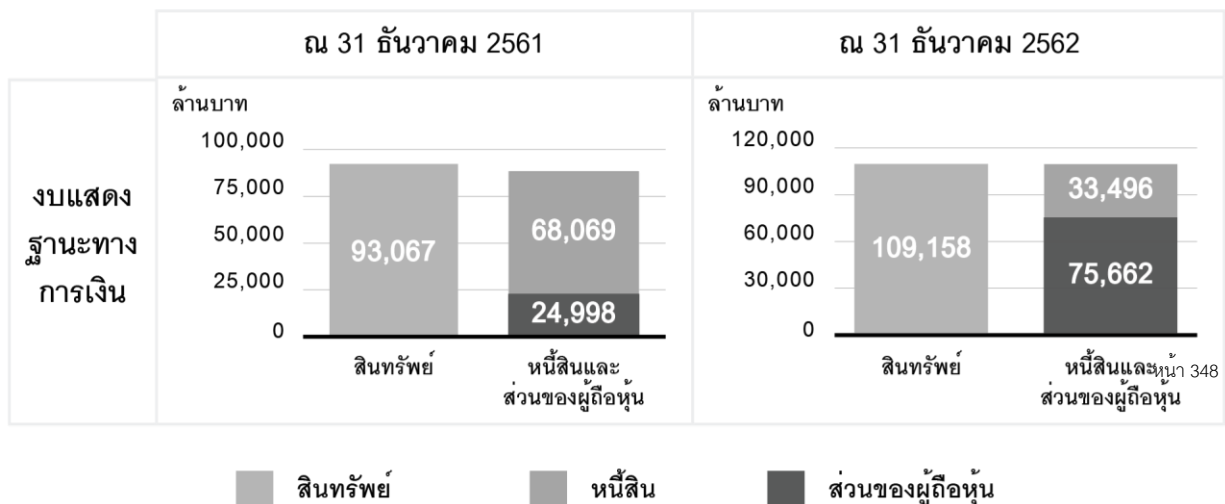


อัตรากำไรสุทธิต่อหุ้น ปี 2562 เท่ากับ 0.041 บาทต่อหุ้น เพิ่มขึ้นร้อยละ 32 จาก 0.031 บาทต่อหุ้นในปีก่อน เนื่องจากบริษัทมีแผนกลยุทธ์ที่มีประสิทธิภาพและประสิทธิผล ไม่ว่าจะเป็นกลยุทธ์ด้านการกำหนดกลุ่มเป้าหมายที่ชัดเจน, กลยุทธ์การจัดโครงสร้างทรัพย์สิน รวมถึงกลยุทธ์ด้านการควบคุมค่าใช้จ่าย และการจัดโครงสร้างองค์กรที่มีประสิทธิภาพ ที่มีผลให้อัตรากำไรสุทธิปี 2562 และไตรมาส 4 เติบโตขึ้นร้อยละ 109 และ 140 ตามลำดับ

อัตราส่วนหนี้สินรวมต่อส่วนของผู้ถือหุ้น ปี 2562 เท่ากับ 0.4 เท่า ซึ่งปรับตัวดีขึ้นจากปีก่อน จากที่ระดับ 2.7 เท่า (ตามตารางที่ 10 และกราฟที่ 11) เนื่องจากช่วงเดือนตุลาคมปี 2562 บริษัทนำเงินส่วนหนึ่งที่ได้รับจากการ IPO มาจ่ายชำระหนี้เงินกู้ยืมสถาบันการเงิน ทำให้อัตราส่วนหนี้สินรวมบริษัทลดลง ทั้งนี้หากพิจารณาอัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยจ่าย ในปี 2562 ของบริษัทเท่ากับ 3.14 เท่า<sup>(2)</sup> จาก 1.85 เท่า<sup>(2)</sup> เพิ่มขึ้นร้อยละ 69.7 ซึ่งแสดงให้เห็นถึงความสามารถในการจัดหาแหล่งเงินทุนเพิ่มเพื่อพัฒนาโครงการในอนาคต

(2) อัตราส่วนความสามารถในการชำระดอกเบี้ยจ่าย คำนวณจากกระแสเงินสดจากการดำเนินงาน/ดอกเบี้ยจ่าย

กราฟที่ 11 : สัดส่วนสินทรัพย์ หนี้สิน และส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัท



## กิจกรรมที่สำคัญที่เกี่ยวข้องกับความยั่งยืน

บริษัทให้ความสำคัญกับการพัฒนาองค์กรอย่างเป็นระบบ (Corporate Transformation) โดยจัดทำแผนงานเพื่อความยั่งยืนในมิติต่างๆ ภายใต้วัฒนธรรมองค์กรเพื่อความภาคภูมิใจในความเป็นอันหนึ่งอันเดียวกัน (One Spirit) ซึ่งขับเคลื่อนโดยค่านิยมของบริษัท ได้แก่ ซื่อสัตย์ ยึดมั่นในความดี (Integrity) ทุ่มเท ด้วยหัวใจ (Passion) ร่วมสร้างผลงานสู่เป้าหมาย (Goal Oriented) มุ่งมั่นเพื่อลูกค้า (Customer Centric) และตอบแทนสังคมสู่ความยั่งยืน (Caring)

บริษัทได้สร้างคุณค่าระยะยาวอย่างยั่งยืนด้วยแผนพัฒนาองค์กรด้านทรัพยากรบุคคล โดยกำหนดค่าตอบแทนที่สร้างแรงจูงใจ (Performance Based Organization) เพื่อส่งผลให้เกิดประสิทธิภาพสูงสุดในการทำงานและวัดผลสำเร็จตามเป้าหมาย และสร้างคุณค่าสู่สังคมอย่างยั่งยืน นอกจากนี้บริษัทยังสร้างรากฐานที่แข็งแกร่งให้บรรลุมาตรฐานในทุกขั้นตอนของกระบวนการทำงาน ด้วยระบบการทำงานสารสนเทศอย่างมีประสิทธิภาพ รวมทั้งบริหารความเสี่ยงเพื่อความยั่งยืน (Process & IT) อีกทั้งยังวิเคราะห์ฐานข้อมูลเพื่อความเข้าใจลึกซึ้งในองค์กรของธุรกิจและลูกค้า (Information Based Organization)

ในด้านความยั่งยืน (Sustainability) ปัจจุบัน โครงการต่างๆ ของบริษัทได้รับการรับรองมาตรฐานข้อกำหนดระบบการจัดการแบบบูรณาการจากนิวโร เวอร์ทิส ทั้งในด้านแผนแม่บท ด้านการบริหารความเสี่ยง ด้านการปฏิบัติตามกฎหมาย การวัดผลเชิงดุลยภาพ นอกจากนี้ บริษัทยังเป็นบริษัทแรกในประเทศไทยที่ได้รับการรับรองมาตรฐานด้านความยั่งยืนครบ 3 มาตรฐาน ได้แก่ มาตรฐานระบบบริหารงานคุณภาพ ISO 9001:2015 มาตรฐานระบบการจัดการสิ่งแวดล้อม ISO 14001:2015 และ มาตรฐานสากลเพื่อการจัดการอาชีวอนามัยและความปลอดภัย ISO 45001 ในการพัฒนาและบริหารโครงการ นอกจากนี้บริษัทยังได้รับการรับรองมาตรฐานข้อกำหนดระบบการจัดการอาชีวอนามัยและความปลอดภัย OHSAS 18001:2007 เพื่ออนาคตที่ดีกว่าของผู้มีส่วนได้เสียทุกภาคส่วน ชุมชน ตลอดจนสังคมอย่างยั่งยืน

## กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการดูแลสิ่งแวดล้อม

ด้วยความมุ่งมั่นในการดำเนินธุรกิจเพื่อความยั่งยืน ตลอดจนการลดผลกระทบต่อสิ่งแวดล้อม บริษัทมีแผนพัฒนาด้านความยั่งยืนในทุกโครงการ ทั้งในโครงการที่เปิดดำเนินการแล้ว และโครงการที่อยู่ระหว่างหรือมีแผนพัฒนาในทั้งสองกลุ่มธุรกิจหลัก ซึ่งบริษัทได้ร่วมพัฒนาโครงการด้วยแนวคิดเพื่อสิ่งแวดล้อมกับพันธมิตรในระดับโลก

โดยให้ความสำคัญกับการจัดการปัญหาสิ่งแวดล้อมอย่างเคร่งครัด อาทิ การบริหารจัดการของเสีย ปรับปรุงสภาพแวดล้อม รักษาความสะอาดของบริเวณชายหาด โดยรอบ เพิ่มพื้นที่สีเขียวในโครงการและบริเวณใกล้เคียง ลดการใช้พลาสติก โดยเฉพาะการใช้พลาสติกแบบใช้ครั้งเดียว และลดคาร์บอนฟุตพริ้นท์ ส่งผลให้โครงการอสังหาริมทรัพย์ต่างๆ ของบริษัทได้รับรางวัลที่โดดเด่น อาทิ โรงแรม ดิ แอทธินี โฮเต็ล อะ ลักซ์วรี คอลเลคชั่น โฮเต็ล กรุงเทพฯ ซึ่งเป็นโรงแรมแห่งแรกในโลกที่ได้รับการรับรองมาตรฐาน ISO 20121 หรือ มาตรฐานระบบการบริหารการจัดการ อย่างยั่งยืนต่อเนื่องเป็นปีที่ 2 นอกจากนี้โรงแรม ดิโอกุระ เพรสทีจ กรุงเทพฯ เป็นโรงแรมในโครงการมิกซ์ยูสโครงการแรกในประเทศไทย ที่ได้รับใบประกาศการยอมรับอาคารเขียวในระดับนานาชาติ (LEED) และโครงการเอ็มไพร์ทาวเวอร์ ได้รับการติดฉลากอาคารอนุรักษ์พลังงาน A+ ด้านอาคารสำนักงานประเภทระบบเครื่องปรับอากาศแบบแยก จากกรมพัฒนาพลังงานทดแทนและอนุรักษ์พลังงาน กระทรวงพลังงานอีกด้วย

### กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการดูแลสังคม

บริษัทมีความมุ่งมั่นในการสร้างอนาคตที่ดีกว่าให้กับสังคมแบบองค์รวม และชุมชน โดยรอบที่มีโครงการของบริษัทดำเนินการอยู่ ภายใต้มูลนิธิแอสเสท เวิร์ด เพื่อการกุศล (Asset World Foundation for Charity) ก่อตั้งขึ้นโดยมีวัตถุประสงค์ในการสนับสนุน พัฒนา และส่งเสริมกิจการการกุศลและการพัฒนาอย่างยั่งยืนต่อชุมชนท้องถิ่นในประเทศไทย และตอบสนองนโยบาย “การบริหารจัดการเพื่อความยั่งยืน” ของบริษัท โดยมูลนิธิแอสเสท เวิร์ด เพื่อการกุศล ได้รับแรงบันดาลใจที่จะสะท้อนคุณค่าของการทำธุรกิจอย่างยั่งยืน อันจะส่งเสริมให้สังคมน่าอยู่ ทั้งยังได้เป็นอีกหนึ่งแบบอย่างอันดีของหน่วยธุรกิจภาคเอกชนที่ใส่ใจต่อสังคม ตลอดจนเป็นแกนกลางของทุกธุรกิจในกลุ่มบริษัทในด้านการสร้างประโยชน์เพื่อสังคม ช่วยประสานการดำเนินงานด้านการกุศล ให้มีทิศทาง มีเอกภาพ และเกิดประโยชน์สูงสุดแก่ผู้มีส่วนได้เสียในทุกภาคส่วน

“The Gallery” วิสาหกิจเพื่อสังคมด้วยแนวคิด “Giving Art, Art of Giving” ที่จำหน่ายผลงานศิลปะ งานดีไซน์ และของที่ระลึกจากเครือข่ายชุมชนและผู้ประกอบการเอสเอ็มอีมากกว่า 30 ราย ในรูปแบบที่ไม่แสวงหากำไร ซึ่งเป็นส่วนหนึ่งของโครงการเพื่อสังคมภายใต้มูลนิธิแอสเสท เวิร์ด เพื่อการกุศล ที่ยึดมั่นในภารกิจด้านความรับผิดชอบต่อสังคม ซึ่งเปิดดำเนินการในครั้งแรกในเดือนมิถุนายน 2558 และขยายจำนวนสาขาเป็น 7 สาขาในปัจจุบัน ลูกค้าของ “The Gallery” จะ

ร่วมเป็นส่วนหนึ่งในการช่วยเหลือและพัฒนาชุมชนต่างๆ โดยกำไรทั้งหมดจากการจำหน่ายสินค้าที่จะนำไปพัฒนาและสนับสนุนรายได้ให้กับชุมชนเพื่อการทำงานด้านศิลปะ การอนุรักษ์และส่งเสริมวัฒนธรรมท้องถิ่น รวมถึงด้านอื่นๆ ต่อไป เพื่อสร้างอนาคตที่ดีกว่า ผ่านการผลักดันให้เกิดการพัฒนาเศรษฐกิจและคุณภาพชีวิตทั่วประเทศไทย

“Give Green CBD Synergy Power” เป็นอีกหนึ่งโครงการที่จัดต่อเนื่องมาเป็นปีที่ 7 ด้วยกิจกรรมหลากหลาย เกิดจากการผนึกกำลังของพันธมิตรทางธุรกิจในพื้นที่เกษตรและพื้นที่ใกล้เคียง ซึ่งเป็นความร่วมมืออย่างต่อเนื่องกับกรุงเทพมหานคร รวมถึงประชาชนทั่วไป เพื่อปลูกจิตสำนึกและความรับผิดชอบต่อสิ่งแวดล้อม ด้วยการช่วยลดมลภาวะและใช้ทรัพยากรให้เกิดประโยชน์สูงสุด มอบความสุขให้กับสังคมด้วยการเป็นผู้ให้ และต่อเติมความฝันให้แก่เด็กๆ ที่ด้อยโอกาส โดยในปีที่ผ่านมา ได้มีนักวิ่งมากกว่า 4,000 คน เข้าร่วมกิจกรรม WE RUN 2019 ซึ่งเป็นหนึ่งในกิจกรรมหลักของโครงการ ทั้งนี้ได้นำรายได้ทั้งหมดหลังหักค่าใช้จ่ายจากทุกกิจกรรมของโครงการคิดเป็นมูลค่ามากกว่า 1 ล้านบาท ไปสานต่อโอกาสทางการศึกษาและการแพทย์ของเด็กด้อยโอกาส

และยังมีโครงการอื่นๆ ที่ได้ดำเนินการมาอย่างต่อเนื่อง อาทิ ตลาดนัดการกุศล AWC Charity Market Around ที่นำรายได้หลังหักค่าใช้จ่ายส่งต่อให้กับผู้ด้อยโอกาส Book-A-Round โครงการที่รวบรวมหนังสือเพื่อส่งต่อให้กับโรงเรียน และห้องสมุดชุมชนต่างๆ และโครงการปันฝัน ที่ได้เข้าไปช่วยสร้างห้องสมุดและพื้นที่ส่วนกลางๆ ให้กับชุมชน เป็นต้น

### กิจกรรมที่เกี่ยวข้องกับการกำกับดูแลกิจการที่ดี

บริษัทยึดมั่นดำเนินธุรกิจด้วยความโปร่งใส และเป็นธรรมต่อผู้มีส่วนได้เสียทุกฝ่าย จึงกำหนดแผนและนโยบายที่สำคัญด้านการกำกับดูแลกิจการ รวมถึงการกำหนดจรรยาบรรณธุรกิจ และนโยบายต่างๆ เพื่อเป็นแนวปฏิบัติสำหรับกรรมการ ผู้บริหาร และพนักงานในการดำเนินธุรกิจอย่างมีประสิทธิภาพ โปร่งใส และยั่งยืน อาทิ นโยบายต่อต้านการทุจริตคอร์รัปชัน (Anti-Corruption) นโยบายความรับผิดชอบต่อสังคม (CSR) นโยบายการป้องกันการรั่วไหลข้อมูลภายใน (Insider Trading) และนโยบายการรับข้อร้องเรียน (Whistleblower)

ทั้งนี้บริษัทให้ความสำคัญกับการกำกับดูแลกิจการที่มีประสิทธิภาพซึ่งจะส่งเสริมในการขับเคลื่อนองค์กรให้มีการเติบโตอย่างยั่งยืน โดยบริษัทได้กำหนดกระบวนการ

กำกับดูแลผ่านคณะกรรมการบริษัท โดยจัดให้มีกรรมการอิสระ และคณะกรรมการชุดย่อยต่างๆ ได้แก่ คณะกรรมการบริหาร คณะกรรมการตรวจสอบ คณะกรรมการสรรหาและกำหนดค่าตอบแทน คณะกรรมการกำกับดูแลกิจการ และคณะกรรมการบริหารความเสี่ยง และจัดให้มีระบบตรวจสอบเพื่อสร้างความเชื่อมั่นต่อผู้มีส่วนได้เสียและสังคม

### เหตุการณ์ภายหลังรอบระยะเวลารายงาน

บริษัทยังคงเพิ่มความสามารถในการแข่งขัน และความสามารถในการเพิ่มผลกำไรดำเนินงานในอนาคตอย่างต่อเนื่อง โดยบริษัทมีการพัฒนาโครงการที่มีอยู่ในปัจจุบันเพื่อรองรับความต้องการของกลุ่มลูกค้าเป้าหมายและเสริมฐานการเติบโตของกระแสเงินสดในอนาคต ทั้งนี้บริษัทมีการปรับปรุงทรัพย์สิน และการร่วมมือกับพันธมิตรทางธุรกิจระดับโลก เช่น การรีแบรนด์โรงแรมให้ผู้บริหารระดับโลกเข้ามาบริหาร รวมถึงการเข้าซื้อทรัพย์สิน (ทรัพย์สินกลุ่ม 3) ที่มีคุณภาพ โดยสามารถเรียงลำดับเหตุการณ์ได้ดังนี้

ในวันที่ 1 มกราคม 2563 บริษัทดำเนินการเข้าซื้อหุ้นบริษัทที่เป็นเจ้าของทรัพย์สินกลุ่ม 3 ตามสัญญาให้สิทธิจากกลุ่มที่สี่ (TCC GOR Agreement) ซึ่งมีโรงแรมเปิดดำเนินงานแล้ว 4 โรงแรม รวมถึงทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาอีกมากมาย เช่น โครงการอสังหาริมทรัพย์มิกซ์ยูส (Mixed-use Properties) พัทยา (แมริออท พัทยา) ทั้งนี้โรงแรมเปิดดำเนินงานแล้ว ได้แก่ โรงแรมแบงค็อก แมริออท เดอะ สุรวงศ์, โรงแรม ภูเก็ต แมริออท รีสอร์ท แอนด์สปา ในยางบีช, โรงแรมหัวหิน แมริออท รีสอร์ท และสปา และ โรงแรมฮอลิเดย์ อินน์ เอ็กซ์เพรส กรุงเทพฯ สาทร และมีจำนวนห้องพักรวม 989 ห้อง โดยโรงแรมที่โดดเด่นในกลุ่มนี้ คือ โรงแรมแบงค็อก แมริออท เดอะ สุรวงศ์ ซึ่งเป็นโรงแรม Upper Scale และอยู่ในระยะเวลาดำเนินงานเริ่มต้น (Ramp up) โดยในปี 2562 รายได้จากโรงแรมกลุ่มนี้มีการเติบโตประมาณร้อยละ 10 และกำไรจากการดำเนินงานเติบโตประมาณร้อยละ 33 ทั้งนี้ หากบริษัทนำผลดำเนินงานของทรัพย์สินกลุ่ม 3 มาพิจารณารวมในการคำนวณดัชนีชี้วัด RGI Index จะทำให้เพิ่มขึ้นเป็น 113

ตารางที่ 11 : มูลค่าสินทรัพย์ของบริษัท แต่ละประเภทหลังรวมทรัพย์สินกลุ่ม 3

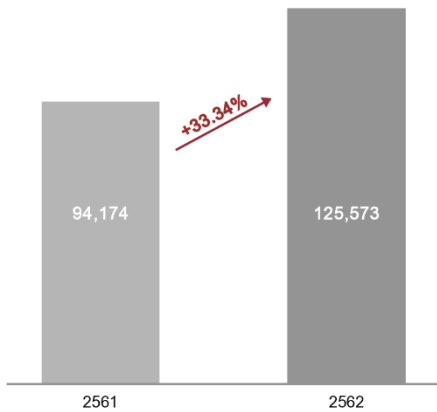
หน่วย : ล้านบาท

ประเภทธุรกิจของบริษัท	กำไรจากการดำเนินงาน	มูลค่าสินทรัพย์		อัตราผลตอบแทน อัตรากำไรสุทธิ
		จำนวน	อัตราร้อยละ	
สินทรัพย์ที่ดำเนินงานปกติ (BAU)	2,320.59	28,058.81	22.87%	8.27%
สินทรัพย์ที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP)	2,737.32	48,895.49	39.85%	5.60%
สินทรัพย์ที่อยู่ในช่วงการปรับกลยุทธ์ทางการตลาด (REPOSITIONING)	1,163.53	19,453.40	15.86%	5.98%
สินทรัพย์ระหว่างพัฒนา (DEVELOPMENT)	(177.49)	26,281.93	21.42%	-0.68%
<b>รวมธุรกิจของบริษัท</b>	<b>6,043.95</b>	<b>122,689.63</b>	<b>100%</b>	<b>4.93%</b>

หมายเหตุ 1) หากพิจารณาสินทรัพย์ดำเนินงานอื่นๆ ที่พร้อมจะสร้างกระแสเงินสดให้กับบริษัทในอนาคต จะพบว่าสินทรัพย์ดังกล่าวมีมูลค่าถึงร้อยละ 77.13 ของสินทรัพย์  
2) มูลค่าสินทรัพย์ถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสม และไม่รวมมูลค่าเพิ่มจากการประเมินราคาที่ดินของกลุ่มโรงแรม เพื่อแสดงถึงผลตอบแทนของเงินทุนของบริษัท  
3) ผลตอบแทน 6.45% ของกำไรจากการดำเนินงานต่อมูลค่าสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการดำเนินงานไม่นับรวมทรัพย์สินที่อยู่ระหว่างการพัฒนาดำเนินงานของบริษัท

**กราฟที่ 12 : มูลค่าทรัพย์สินถาวรก่อนหักค่าเสื่อมราคา**

ต้นทุนสินทรัพย์ดำเนินงานของบริษัท  
รวมการปรับมูลค่าเพิ่มขึ้นที่ดินของกลุ่มธุรกิจโรงแรม  
(ล้านบาท)



เมื่อรวมทรัพย์สินกลุ่ม 3 ซึ่งอยู่ในกลุ่มสินทรัพย์ที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น (RAMP UP) และกลุ่มสินทรัพย์ระหว่างพัฒนา (DEVELOPMENT) บริษัทจะมีสินทรัพย์ถาวรเพิ่มขึ้นเป็นจำนวน 125,573 ล้านบาท ซึ่งเติบโตจากปีก่อนร้อยละ 33.34 (ตามกราฟที่ 12) และหากพิจารณาศักยภาพในการเติบโตของบริษัทจะเห็นได้ว่ามูลค่าสินทรัพย์ถาวรของบริษัทก่อนหักค่าเสื่อมราคาสะสมและไม่รวมมูลค่าเพิ่มจากการประเมินราคาที่ดินของกลุ่มโรงแรม เป็นจำนวน 122,689.63 ล้านบาท (ตามตารางที่ 11) ซึ่งมีกลุ่มทรัพย์สินที่จะสร้างการเติบโตอย่างก้าวกระโดดคือกลุ่มสินทรัพย์ที่อยู่ในช่วงดำเนินงานเริ่มต้น สินทรัพย์ที่อยู่ในช่วงปรับกลยุทธ์ทางการตลาด และสินทรัพย์ที่อยู่ระหว่างการพัฒนาที่มีสัดส่วนถึงร้อยละ 77.13 ของสินทรัพย์ถาวรของบริษัท ซึ่งเป็นมูลค่า 94,630.82 ล้านบาท และเมื่อรวมเงินลงทุนตามแผนที่ได้รับอนุมัติหลังหักเงินที่ลงทุนไปแล้วอีก 29,335.8 ล้านบาท ดังนั้นมูลค่าสินทรัพย์กลุ่มเติบโตจะเป็นมูลค่ารวม 123,966.62 ล้านบาทในอนาคต ซึ่งจะสามารถสร้างกระแสเงินสดจากการดำเนินงานในอนาคตตามผลตอบแทนเป้าหมายด้วยอัตราส่วนหนี้สินต่อส่วนของผู้ถือหุ้นของบริษัทที่แข็งแกร่ง บริษัทจึงมีความสามารถในการจัดเงินทุนเพิ่มอย่างต่อเนื่องในอนาคตเพื่อลงทุนตามสัญญาให้สิทธิจากกลุ่มที่ซื้อและโอกาสในการลงทุนอื่นๆที่บริษัทกำลังทำการพิจารณาเพื่อสร้างการเติบโตของบริษัทอย่างต่อเนื่องและผลตอบแทนตามเป้าหมายในอนาคต

ในวันที่ 10 มกราคม 2563 โรงแรมภายใต้โครงสร้างบริษัทในปัจจุบัน ได้แก่ โรงแรมมีเลีย สมุย เปิดดำเนินการ โดยมีจำนวนห้องพัก 200 ห้อง และบริหารงานโดยกลุ่มมีเลีย ซึ่งเป็นโรงแรมด้านรีสอร์ทริมทะเลที่ใหญ่ที่สุดในโลก นอกจากนี้ โรงแรมบันยันที กระบี่ ซึ่งอยู่ระหว่างการพัฒนาก็จะมีกำหนดในการเปิดดำเนินการภายในปี 2563 โดยโรงแรมบันยันที กระบี่ มีจำนวนห้องพัก 72 ห้อง และเป็นโรงแรมในกลุ่มลักซ์ซูรีรีสอร์ท ทำให้ราคาห้องพักต่อคืน (ADR) และรายได้ต่อห้องพักทั้งหมด (RevPAR) ของบริษัทปรับตัวสูงขึ้น

เมื่อรวมทรัพย์สินกลุ่ม 3, โรงแรมมีเลียเกาะสมุย และโรงแรมบันยันที กระบี่ จะทำให้พอร์ตทรัพย์สินดำเนินงาน\*\* กลุ่มโรงแรมเติบโตจาก 11 โรงแรมในปี 2562 เป็น 17 โรงแรมในปี 2563 หรือจำนวนห้องเติบโตจาก 3,680 ห้องเป็น 4,941 ห้อง หรืออัตราการเติบโตร้อยละ 34

ทั้งนี้ บริษัทยังมีแผนการเปิดโครงการใหม่อย่างต่อเนื่องและการปรับกลยุทธ์ทางการตลาดของทรัพย์สินที่อยู่ในพอร์ตของบริษัท รวมทั้งโครงการที่อยู่ระหว่างการ

พัฒนาจะสร้างการเติบโตของกระแสเงินสดอย่างก้าวกระโดดให้บริษัทเติบโตได้  
อย่างต่อเนื่องและยั่งยืน